

Indemnité d'éviction : Le juge peut écarter du calcul les frais de réparation non prouvés et réduire les frais de déménagement estimés par l'expert (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57303	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4712
Date de décision 20241009	N° de dossier 2024/8219/3824	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Validité du congé, Reprise pour usage personnel, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Frais de réparation, Frais de déménagement, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Contre-expertise, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur commercial moyennant indemnité, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la validité d'un congé pour reprise personnelle et sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé l'indemnité après avoir écarté certains postes proposés par l'expert.

L'appelant contestait d'une part la validité formelle du congé, au motif qu'il n'avait pas été notifié à l'ensemble des co-titulaires du fonds de commerce, et d'autre part le montant de l'indemnité, jugé insuffisant. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité du destinataire en retenant que le congé a été valablement délivré au seul cessionnaire du droit au bail et, par transmission, à ses héritiers, peu important l'existence d'autres associés dans l'exploitation.

Concernant l'indemnité, la cour valide l'appréciation du premier juge, considérant que l'exclusion du coût de travaux non justifiés et la réduction des frais de déménagement étaient fondées. L'évaluation globale retenue étant jugée raisonnable, la demande de contre-expertise est écartée.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدموا ورثة [سعيد (ع)] بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 05/07/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكمين التمهيدي عدد 1607 بتاريخ 17/10/2023 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية والقطعي عدد 3267 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2024 في الملف عدد 6189/8219/2023 القاضي في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والمضاد.

في الموضوع: في الطلب الأصلي: بإفراغ المدعى عليهم من المحل الكائن بسيدي معروف الخامس الزنقة 15 الرقم 129 الدار البيضاء مع تحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد: بأداء المدعى عليهم فرعيا لفائدة المدعين فرعيا تعويضا عن فقدان الأصل التجاري قدره 789.050,00 درهم مع تحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن ورثة [المعطي (ع)] تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بسيدي معروف الخامس الزنقة 15 الرقم 129 بالدار البيضاء وأنهم قاموا بكرائه للسادة ورثة المرحوم [عبد الرحمان (ب)] بسومة شهرية قدرها 1000 درهم والذي حل محلهم السادة ورثة [سعيد (ع)] بمقتضى عقد تفويت ويستغلونه في بيع الاثاث المنزلي و أن العارضين يرغبون في إفراغه لاستغلاله بصفة شخصية. لذلك فقد وجهوا للمدعى عليهم انذارا بضرورة اخلائهم من المحل المذكور بواسطة المفوض القضائي السيد [رضوان (ل)]، الذي توصل به السيد [أنس (ع)] ابن المرحوم سعيد الانذار و[محض (ع)] الذي تسلم الانذار ورفض التوقيع بتاريخ 2023/02/20 ملتصا بالحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ الذي توصل به السيد [أنس (ع)] ابن المرحوم [سعيد (ع)] بتاريخ 2023/02/20 والحكم بافراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل الكائن بسيدي معروف الخامس الزنقة 5 الرقم 129 البيضاء وذلك للاستعمال الشخصي . والحكم عليهم بالنفاذ المعجل . وتحميلهم صائر الدعوى رفقة صور من شهادة الملكية و انذار، محضر تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال المضاد مؤدى عنه الرسم القضائي والمدلى بهما من طرف نائب المدعى عليهم اصليا بجلسة 19/9/2023 والتي جاء فيها بخصوص الجواب على المقال الاصلي أنهم يملكون الأصل التجاري الكائن بسيدي معروف الخامس الزنقة 15 الرقم 129 الدار البيضاء. و أنهم توصلوا بإنذار غير قضائي في إطار الفصل 15 من القانون 81/03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين كما تقدم الطرف المدعي بمقال رام إلى إفراغ المحل التجاري . و إن هذا الإنذار يتعلق برغبة المالكين في استغلال المحل شخصيا. و أن الطرف المدعي طالما أنه لم يبين في مقاله الافتتاحي مدى جدية السبب المعتمد في الإنذار فان مآل الطلب يكون هو الرفض . وبخصوص المقال المضاد اساسا إن الإنذار المطعون فيه لم يحترم فيه باعته الإجراءات الشكلية المتمثلة في ضرورة توجيهه في إطار المادة 148 من قانون المسطرة المدنية قبل تبليغه عن طريق المفوض القضائي. وإن الطرف المدعي قام بتوجيه إنذار مباشر

في إطار الفصل 15 من الظهير المنظم لمهنة المفوضين القضائيين دون استصدار أمر قضائي بتوجيهه خاصة وأن الآثار المترتبة عنه جد خطيرة إذ يترتب عنه إفراغ محل تجاري استغرب العارضون من خلاله مدة زمنية ليست باليسيرة في تكوينه. فضلا عن ذلك فإن باعتي الإنذار لم يثبتوا الأسباب الواقعية و القانونية التي بني عليها الإنذار إذ اقتصرنا في التعبير عن إرادتهم في استرجاع العين المكتراة للاستعمال الشخصي دون توضيح لأهمية هذا السبب و جدواه و أن عبارة الاستعمال الشخصي جاءت فضفاضة و لا يمكن الاعتماد عليها بشكل مجرد للتأكد من مدى جدية السبب المعتمد الأمر الذي يكون معه الإنذار ليس له اعتبار و لا يعطي للمالكين حق التمسك به. واحتياطيا إن العارضين قاموا بتكوين أصل تجاري في المحل المذكور و هو عبارة عن محل تجاري و ذلك منذ سنوات عديدة و ادخلوا عليه إصلاحات مهمة . وإن العارضين ليست لهم النية المطلقة في التخلي عن حقوقهم التجارية في المحل المذكور اذ من الصعب لمكان تكوين أصل تجاري جديد بنفس مميزات الأصل التجاري المطلوب إفراغه. و إن العارضين يلتزمون من المحكمة الموقرة في حالة تمسك المالكين باسترجاع المحل موضوع النزاع تعيين خبير مختص في الشؤون التجارية لتحديد التعويض ملتصا بخصوص الجواب الحكم برفض الطلب وفي الطلب المضاد اساسا بابطال الإنذار بالافراغ وتحميل المدعى عليهم فرعيا الصائر واحتياطيا تعيين خبير لتحديد الاضرار المادية والمعنوية والخسائر التي ستلحق بهم وما سيفقدونه من ارباح من المحل المطلوب افراغه وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر. وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعي خلال المداولة ووالتي جاء فيها ان هذا الملف صدر فيه حكم تمهيدي بتاريخ 2020/01/20 عين بمقتضاه الخبير السيد [حسون عبد الرحيم] لتحديد قيمة التعويض المناسب للاصل التجاري موضوع النزاع . وانه عند نظر المحكمة في الملف المشار اليه تقدم المدعون حاليا بمقال الادخال على اساس انهم حلوا محل المكثري الأول بعد شرائهم لحق الكراء التجاري في تاريخ سابق وانه نظرا لسلوك العارض لمسطرة مقال اصلاحي تم رفض طلبهم في الموضوع و ان العارضين اليوم لا زالوا متمسكين برغبتهم في استرجاع محلهم التجاري الحاجتهم الخاصة في العمل به و هم مستعدون لاداء التعويض المناسب الذي يستحقه المدعى عليهم . و ان حاجة العارضين للمحل ثابتة لكون بعض المدعين يعيش العطالة وهو في حاجة للشغل . كما ان المحل موضوع النزاع يقع في مكان يمكن للمدعى عليهم تعويضه باخر رفقته صور من تقرير خبرة ، قرار قضائي ، تواصل ، مقال التدخل.

وبناء على طلب الإدلاء بشهادة الملكية المدلى به من طرف نائب المدعين بجلسة 18/07/2023 أدلى من خلالها بشهادة الملكية.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 1607 الصادر بتاريخ 17/10/2023 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية في موضوع النزاع كلف للقيام بها الخبير السيد [سمير ثابت].

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين والمودع بكتابة ضبط هذه المحكمة، والذي خلص من خلاله إلى تحديد المجموع الإجمالي للتعويض في 829.050,00 درهم.

وبناء على مذكرة التعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 27/02/2024 جاء فيها أن ما ورد بتقرير الخبرة لا يعكس القيمة الحقيقية للمحل التجاري، ذلك أنه يوجد بحي مرموق يعرف تواجد التجار، وبأن الخبير اكتفى بتحديد الإصلاحات في مبلغ 30.000,00 درهم. كما لم يأخذ بعين الاعتبار السمعة التجارية للمحل وأقدميته وموقعه في السوق ورقم معاملاته. والتمس إجراء خبرة مضادة، واحتياطيا الحكم على المدعى عليه فرعيا بأدائهم للمدعين فرعيا مبلغ 829.050,00 درهم قيمة التعويض الواجب عن فقدان الأصل التجاري مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 27/02/2024 جاء فيها أن المحل مساحته صغيرة، ويتواجد قرب محلات تجارية تباع نفس المنتج والتمس التخفيض من المبلغ المحدد في الخبرة.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف من حيث الدفع ببطلان الإنذار: أنه خلافا لما ذهب إليه الحكم الابتدائي فإن الإنذار و لئن صدر من طرف شخص له الصفة والمصلحة فانه وجه في مواجهة شخص غير ذي صفة. ذلك أن الثابت من النموذج "ج" أن الأصل التجاري للمحل المراد إفراغه ليس في ملكية ورثة [سعيد (ع)] فقط بل انه يتواجد شركاء آخرين للأصل التجاري و هو [عبد اللطيف (ع)] و [خديجة (ع)] و [سعاد (ع)]، وأن حصر الإنذار وتوجيهه من طرف المستأنف عليهم ضد ورثة [سعيد (ع)] دون باقي الأطراف يجعل الإنذار معيبا شكلا و يستوجب بطلان الحكم الابتدائي المرتكز عليه.

و من حيث الموضوع : فإن المستانفين و خلافا لما نطق به الحكم الابتدائي يعارضون في تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [سمير ثابت]. وأن الخلاصة الواردة في التقرير لا تعكس القيمة الحقيقية للمحل التجاري المراد إفراغه. وأن النشاط الممارس في المحل التجاري موضوع النزاع يتمثل في بيع مرموق يعرف توافد زبناء متعددون في جميع الأفرشة المنزلية بجميع أنواعها و أن موقعه جد استراتيجي يتواجد بحي أنحاء المملكة. وأن السيد الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار قيمة شراء مفتاح المحل التجاري الثابت استنادا إلى الوثائق المدلى بها في الملف في مبلغ 609.628,00 درهم، كما انه عند تحديد عنصر الزبائن و السمعة و الرواج التجاري لم يأخذ بعين الاعتبار السمعة التجارية للمحل و أقدميته و موقعه في السوق ومكانته. كما أنه لم يأخذ بعين الاعتبار رقم المعاملات التي يتم تحقيقها على ارض الواقع، الشيء الذي يتعين معه بناء على هذه المعطيات القول بان الخبير لم يلتزم الدقة و هو بصدد تحديد العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري المراد إفراغه مما يتشبت معه العارضون و الحالة هاته بإجراء خبرة مضادة تكون أكثر دقة و موضوعية. فضلا عن ذلك فان الحكم الابتدائي بدوره لم يصادف الصواب فيما قضى به عندما قام باستبعاد قيمة الإصلاحات المحددة في مبلغ 30.000,00 درهم و الحال أنهم أدلوا بالوثائق المثبتة للإصلاحات المهمة التي أنجزت على المحل منذ اقتناء عناصره المادية والمعنوية المنقولة. كما أن الحكم الابتدائي قام بتعديل المبلغ المحدد من طرف الخبير المخصص المصاريف الانتقال في حالة إفراغ المحل وذلك بحصرها في مبلغ 10.000,00 درهم عوض مبلغ 200.000,00 درهم. وأنهم ينعون على الحكم الابتدائي كونه أجحف في حقهم عندما لم يأخذ بعين الاعتبار قيمة مصاريف الانتقال المحددة من طرف الخبير كما أنه عندما قام بحصر التعويض عن الإفراغ في مبلغ 789.050,00 درهم دون اعتماد الخلاصة الواردة في التقرير يكون قد جانب الصواب و أجحف في حقهم. مما يتعين معه بناء على هذه المعطيات و تطبيقا لمبدأ الأثر الناشر للاستئناف إعادة الأمور إلى نصابها السليم.

والتمسوا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي التصريح ببطلان الإنذار والتصريح بعدم قبول الدعوى شكلا. واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي قضى به و بعد التصدي تعديله و ذلك برفع المبلغ المحكوم به لفائدتهم عن فقدان الأصل التجاري من مبلغ 789.050,000 درهم إلى مبلغ 1.000.000,000 درهم. واحتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة مضادة تكون أكثر دقة و موضوعية . وحفظ حقهم في الادلاء بمستنتاجاتهم على ضوء الخبرة وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف وطي التبليغ ونسخة من النموذج "ج".

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 25/09/2024 جاء فيها أن الاستئناف لا يقوم على اي اساس قانوني سليم. وأن المستانفين اعتمدوا في مقالهم على دفوعات لا تتبني على اي اساس، فالمستأنفون قاموا بالطعن في الإنذار. في حين يؤكد المستأنف عليهم أن الإنذار كان سليما وجاء بسبب وجيه وجدي فقد وجهوا الإنذار بسبب الاستعمال الشخصي وهو سبب جدي ولهم الحق في استعمال هذا السبب مادام أنهم يرغبون في الافراغ للاستغلال الشخصي . وأن المحكمة الابتدائية قد تأكد لها ذلك وقالت بانه لا مجال للتمسك ببطلان الإنذار الجدية السبب المعتمد علي هذا من جهة. ومن جهة اخرى، فان الطلب المضاد جاء في اسم ورثة [سعيد (ع)] دون غيرهم والمسطرة كلها كانت ضدهم ، وان السادة (ع). قد تم اقحامهم في النازلة للتشويش فقط وعرقلة سير المسطرة . مما يتعين معه رد جميع الدفوعات المثارة في الإنذار . كما يعيب الطرف المستأنف عليه على الحكم الابتدائي انه اجحف في حقهم حينما قضى لهم بالمبلغ المحدد به ، وحينما قام باستبعاد قيمة الإصلاحات وتعديل مصاريف الانتقال في حالة افراغ المحل ، طاعين في الخبرة المنجزة من طرف الخبير [سمير ثابت] في حين يؤكدون بان الخبير قام بمسح المحل وطاف بمحتوياته وانما توصل اليه لم يكن جزافيا، بل انه اعطاه اكثر من قيمته وحدد له التعويض في مبلغ 829.050,00 درهم.

والتمسوا لاجل ما ذكر تاييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 25/09/2024 حضرها الاستاذ [اعظيم] وادلى بمذكرة جوابية وحاز الاستاذ [ناصر] نسخة منها فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 09/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط المستأنفون أسباب استئنافهم على سند من القول أن الإنذار معيب شكلا لاقتصاره على ورثة [سعيد (ع.)] -المستأنفون- والحال ان ثمة شركاء آخرون للاصل التجاري وأن الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار لا قيمة شراء مفتاح المحل التجاري ولا رقم المعاملات وأن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب لما استبعد قيمة الاصلاحات في مبلغ 30000 درهم إضافة إلى خفضه مصاريف الانتقال إلى مبلغ 10000 درهم بدلا من 200000 درهم وأنه حصر مبلغ التعويض عن الافراغ في مبلغ 789050 دون اعتماد خلاصة التقرير. ملتصقا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح ببطان الإنذار واحتياطيا تاييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع مبلغ التعويض إلى 1.000.000 درهم واحتياطيا جدا إجراء خبرة مضادة.

وحيث إنه خلافا لما أثاره المستأنفون فإن البين من أوراق الدعوى أن محكمة البداية أمرت تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية عهد للقيام بها الى الخبير [سمير ثابت]، الذي اتخذ جميع الخطوات الفنية المناسبة في سياق انجاز المهمة الموكولة له، بدءا بالانتقال الى عين المكان، ووصف المحل، موضوع التداعي والحيز الجغرافي الذي يقع فيه، والوقوف على نوعية النشاط المزاولة فيه، والمتمثل في بيع الأفرشة " ماطلا " كما سطر أن مساحة المحل تبلغ 60 مترا مربعا على وجه التقريب، وأنه رغم تأكيد على أن المحل عرف إصلاحات مختلفة إلا أنه ليس ثمة ما يعضدها، ثم إن عامل الزمن كفيل باهلاكها، وهو ما حدا بمحكمة أول درجة عن صواب الى إطراحها من عناصر التعويض. وأن تحديد محكمة البداية لمصاريف الانتقال في مبلغ 10000 درهم بدلا من 20000 درهم المحدد من طرف الخبير يبقى تحديدا موضوعيا وجد معقول. وأنه عدا ذلك فإن الحكم المستأنف اعتمد ما سطره الخبير بشأن حق الإيجار وكذا السمعة والزبناء الأول بما قيمته 728800 درهم والثاني بما قدره 50250 درهم ليكون في نهاية الأمر المبلغ الأجمالي للتعويض المستحق هو 789050 درهم الذي يبقى تعويضا جد معقول يراعي مقومات المحل التجاري موضوع الكراء وما ينطوي عليه من عناصر مادية ومعنوية فصلها تقرير الخبير وأنه لا حاجة والحالة هذه لإجراء خبرة مضادة.

وحيث إنه وعلى سعيد آخر من المناقشة القانونية فإن لا وجه للطرف المستأنف للتحجج بكون ثمة شركاء آخرون في الأصل التجاري باعتبار أن مورثهم المسمى قيد حياته [سعيد (ع.)] هو من اقتنى الأصل التجاري للمحل التجاري موضوع الخصومة من ورثة المكثري الأصلي المسمى قيد حياته [عبد الرحمان (ب.)] حسبما تشهد بذلك عقود التفويت المستظهر بها ضمن أوراق القضية ومن ثمة تكون صفة المكثري قد انتقلت الى هذا الأخير ومنه لفائدة المستأنف عليهم في إطار قواعد الاستخلاف. مما يستتبع رد الدفع المثارة بهذا الخصوص.

وحيث إنه وبالعطف عما ذكر، يغدو الحكم المستأنف وقد راعى كل ما ذكر، ملتزما صحيح القانون صائبا وجه الحق فيما قضى به مما يستلزم تأييده ورد جميع الأسباب المثارة بشأنه.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنفين.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفين.