

Indemnité d'éviction : Le refus d'ordonner une contre-expertise relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60702	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2480
Date de décision 20230410	N° de dossier 2023/8206/81	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Pouvoir souverain d'appréciation, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Demande de contre-expertise, Confirmation du jugement, 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, la cour d'appel de commerce se prononce sur le pouvoir d'appréciation du juge quant à la nécessité d'ordonner une contre-expertise. Le tribunal de commerce avait validé un congé pour reprise et fixé l'indemnité due au preneur sur la base d'un rapport d'expertise judiciaire. L'appelant sollicitait l'infirmité du jugement, arguant de l'insuffisance de l'indemnité et reprochant au premier juge d'avoir refusé d'ordonner une contre-expertise. La cour rappelle que l'ordonnancement d'une telle mesure relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond et n'est pas de droit. Elle retient que le premier rapport d'expertise était régulier et motivé, l'expert ayant appliqué les critères d'évaluation prévus par l'article 7 de la loi n° 49-16, notamment le chiffre d'affaires, les déclarations fiscales et la valeur du droit au bail. Le refus d'ordonner une nouvelle mesure d'instruction n'entachant pas la décision d'une absence de base légale, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة صباح (أ.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 12/12/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/7/2022 تحت عدد 2630 ملف عدد 2738/8207/2021 و القاضي في الطلبين الأصلي و المضاد في الشكل بقبولهما معا و في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار المتوصل به من المدعى عليها أصليا صباح (أ.) بتاريخ بتاريخ 1852021، و بأداء المدعى عليهم فرعيا ورثة المرحوم محمد (ص.) و هم أرملة ملكة (ح.) أصالة عن نفسها و عن ابنها القاصر عبد الرحمان (ص.) و أبناءه الأشقاء عبد العزيز (ص.)، زينب (ص.)، خالد (ص.) حفصة (ص.)، أسامة سليمان (ص.)، لفائدتها تعويضا قدره 1.82.454.20 درهم مليون) و اثنان و ثمانون ألف وأربعمائة و أربعة و خمسون درهما و عشرون (سنتيما)، مقابل إفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنه من المحل التجاري "صيدلية س." الكائنة بـ [العنوان]، القرية سلا و بتحميل الصائر مناصفة لطرفي الدعوى و رفض باقي الطلبات.

وحيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، صفة واجلا واداء.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدم بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه انهم يملكون المحل التجاري الذي تستغله المدعى عليها في نشاطها كصيدلانية "صيدلية س."، و انه سبق لهم أن وجهوا انذارا لها توصلت به في 18-5-2021 قصد افراغ المحل لحاجتهم له ونظرا لرغبتهم الأكيدة في استغلاله، علما بأن جميع الابناء الورثة عاطلون العمل و انه بإمكانهم استغلال محلهم في مهنة والديهم، وان افراغ المدعى عليها و تمكين العارضين منه سوف يمكنهم من كسب عيشهم جميعا و ينقصوا العبء عن القطاع العام، لأجله يلتزمون الحكم بإفراغها من العين المكتراة هي أو من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها مبلغ 500 درهم من تاريخ الامتناع مع النفاذ و الصائر. و ارفق المقال بالإنذار واراثة.

و بناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها مع طلب مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية، عرضت فيها ان طلب المدعين يهدف الى افراغها من المحل الذي تستغله كصيدلية تحت اسم صيدلية س. وذلك لاستعمال الشخصي، وانهم عاطلين عن العمل وان طلب الافراغ يقتضي اثبات العلاقة الكرائية و كذا ملكية المحل المطلوب افراغه و ان المقال جاء مجردا مما يثبت صفة و مصلحة المدعين و اضافت انها تستغل المدعى فيها كصيدلية منذ التسعينات و ان لها زبناء و سمعة تجارية لأجله تلتمس في الشكل عدم قبول الدعوى و موضوعا الحكم برفض الطلب، و في الطلب المضاد الحكم لها بتعويض مسبق قدره 10000 درهم والأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الاصل وفقدان المحل

و بناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعين اكد فيها ما سبق وأرفقها بصورة عقد كراء و قرار استئنافي وصورة شهادتين إداريتين.

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 1059 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 15-12-2021 و القاضي بأجراء خبرة تقويمية عهد للقيام بها للخبير عبد الرحيم (ح.) لتحديد التعويض المستحق عن إفراغ المدعى عليها أصليا من المحل.

و بناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 0762022 والذي خلص فيه الخبير إلى أن قيمة الأصل التجاري محددة في مبلغ 1.82.454.20 درهم، فصلها كما يلي: مبلغ 420.454.20 درهم عن الزبناء و السمعة التجارية و مبلغ 432.000.00 درهم عن الحق في الكراء، و مبلغ 200.000.00 درهم عن مصاريف الاصلاحات و مبلغ 30.000.00 درهم عن مصاريف الانتقال.

و بناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعين بجلسة 1372022 أكد من خلالها أن الخبير حدد قيمة التعويض في 1.332.430.1 درهم، و ان الخبرة انجزت في غياب العارضين و دفاعهم خلافا للفصل 63 من ق.م.م، و في الموضوع فإن الخبير لم يبين سبب نزول المبلغ المقدر مصاريف اصلاح المحل ، وكذلك مبلغ الحق في الكراء و أنه سبق أن أنجزت خبرة لصيدلية بدأ عملها سنة 1972 و هي صيدلية ك. بسلا و تم تقدير قيمتها في 1.008.000.00 درهم رفقته نسخة من تقرير الخبرة و ان التقدير الذي وصل إليه الخبير مبالغ فيه ملتصقا في الشكل عدم المصادقة على الخبرة لخرقها النصوص الشكلية، وموضوعا بصفة احتياطية الأمر بإجراء خبرة جديدة.

و بناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعى عليها بجلسة 1372022 و المؤدى عنها الرسوم القضائية، اكدت من خلالها أنه يسند النظر للمحكمة لمراقبة شكليات الخبرة و في الموضوع أن النتيجة التي توصل إليها الخبير لم تأخذ بعين الاعتبار السومة الكرائية التي ستكتري بها العارضة محلا من نفس الصنف و في موضوع تجاري مهم و ان العارضة تتواجد بالمحل منذ سنة 2002 و استوفت العشرين سنة بالمحل، و قد عرفت العقارات ارتفاعا كبيرا سيجعل العارضة تتحمل أعباء إضافية مقابل شاء الأصل التجاري و بصفة احتياطية فإن الخبير انتهى إلى تقدير التعويض في 1.332.430.15 درهم و هو التعويض الذي لا يغطي جميع الضرر ، لأجله يلمس الأمر بإجراء خبرة مضادة و الحكم عند الاقتضاء للعارضة بتعويض قدره 3.000.000.00 درهم (ثلاثة ملايين درهم) و شمول الحكم بالنفاز المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليهم الصائر .

و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة من خلال مذكرة مستنتجاتها بعد الخبرة بطلب اجراء خبرة مضادة إلا أن المحكمة انتهت الى المصادقة عليها معللة ما قضت به على أن ذلك يندرج في إطار سلطتها التقديرية في تقييم أعمال الخبراء التي تنفرد محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض، و أن العارضة و من خلال طلبها الرامي إلى اجراء خبرة مضادة تسعى الى التحقق مما اذا كان التعويض المحدد من طرف الخبير يتناسب مع قيمة الأصل التجاري وذلك باعتماد خبرتين دون الواحدة التي قد تكون مضررة بحقوق أحد الاطراف المتنازعة ، و أن عدم استجابة المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه لطلب العارضة باللجوء إلى اجراء خبرة مضادة للتحقق من مدى مطابقة التعويض المحدد بمقتضى الخبرة الأولى للتعويض المناسب عن إفراغ العارضة ، علما بأن صيدلية بنفس الحي توفي صاحبها و باع الورثة الأصل التجاري بما قدره 3.000.000 درهما ، و أنه و طبقا للعقد رفقته ، فان صيدلية ب.ج. بيعت بثمن 3.000.000 درهما ، و أن اللجوء الى خبرة ثانية سوف يحسم الخلاف حول موضوعية التعويض المقترح من طرف الخبير في الخبرة الأولى من عدمه ، ملتصمة بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك برفع التعويض إلى مبلغ 3.000.000 درهما و الأمر عند الاقتضاء باجراء خبرة جديدة يعهد لأجل القيام بها الى الى خبير اخر و تحميل المستأنف عليهم الصائر

وارفقت المقال بنسخة حكم ابتدائي و نسخة لعقد بيع صيدلية بنفس المدينة .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 27/03/2023 جاء فيها من حيث انعدام الأساس القانوني: ان المستأنفة عابت على الحكم الابتدائي انعدام الأساس القانوني في حكمها ، بمصادقتها على الخبرة المأمور بها والحكم بالتعويض المحدد من طرف الخبير ، وان العارضين يجيبون ون تعليل محكمة الدرجة الأولى تعليلا سليما ويرتكز على أساس قانوني بحيث أنه تبين للمحكمة أن الخبرة جاءت محترمة للشكليات المتطلبة قانونا وحيث أنه يمكن للمحكمة أن تأخذ بالخبرة وفق سلطتها التقديرية ، و أن الخبير اعتمد على الوثائق المحاسبية للمستأنفة في احتساب التعويض المحدد من قبل المحكمة في 1.082.454.20 وهو تعويض مرتفع جدا بالمقارنة مع الموقع الذي تتواجد به الصيدلية موضوع النزاع المسمى [العنوان] وهو حي

شعبي بسيط ولا يمكن مقارنته بالأحياء الراقية بسلا الجديدة المدلى بها بعقود المقارنة من طرف المستأنفة ، و أن قيمة العقار المتواجدة به الصيدلية موضوع النزاع منخفضة جدا نظرا لشعبية الحي وبساطته ولا يمكن مقارنتها بالأحياء الراقية كسلا الجديدة، ملتجئين بتأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 27/03/2023 التي بالملف تسجيل نيابة نة ميمون عن المستأنف عليهم والتي حضرت وادلت بمذكرة، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/04/2023.

التعليل

حيث تمسكت الطاعنة ان الحكم المستأنف جاء منعدم الأساس القانوني لعدم استجابة محكمة الدرجة الأولى لإجراء خبرة مضادة.

وحيث المقرر قضاء ان الاستجابة لخبرة ثانية من عدمه يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة ولا يؤمر بها كلما طلب الأطراف ذلك وفي نازلة الحال فان الخبرة المنجزة من قبل الخبير عبد الرحيم (ح.) تبقى مستوفية لكافة الشروط الشكلية والموضوعية المتطلبة قانونا , اذ ان الخبير حدد التعويض عن فقدان الأصل التجاري وفق رقم المعاملات السنوي وكذا التصريحات الضريبية لاربع السنوات الاخيرة والتعويض عن الحق في الكراء باعتماد الفرق بين السوميتين ومدة الكراء وموقع المحل متقيدا بعناصر تقدير التعويض المنصوص عليها في الفصل 7 من قانون 49.16.

وحيث انه تبعا لما ذكر يبقى الحكم المستأنف مؤسس من الناحية القانونية ويتعين تأييده وابقاء الصائر على عاتق الطاعنة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده , وتأييد الحكم المستأنف, مع تحميل الطاعنة الصائر.