

Indemnité d'éviction : les frais de déménagement prévus par l'article 7 de la loi n° 49-16 n'incluent pas les frais d'acquisition d'un local de remplacement ni le manque à gagner (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67894	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5524
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8232/2537	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réduction de l'indemnité, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Contestation de l'expertise, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, le tribunal de commerce avait validé un congé pour reprise personnelle et fixé l'indemnité à un montant inférieur à celui préconisé par l'expert judiciaire. La cour était saisie d'un appel principal du bailleur contestant l'évaluation de l'expert et d'un appel incident du preneur sollicitant l'application intégrale de ses conclusions. La cour d'appel de commerce valide l'essentiel du rapport d'expertise, notamment l'évaluation du droit au bail, en écartant la critique du bailleur fondée sur une comparaison avec des locaux voisins ainsi qu'une expertise privée non contradictoire. Elle retient cependant que l'expert a inclus à tort, au titre des frais de déménagement, des postes non prévus par l'article 7 de la loi 49.16, tels que les frais d'acquisition d'un local de remplacement ou le profit manqué. La cour rappelle que l'indemnité d'éviction ne couvre que la valeur du fonds de commerce, les améliorations, la perte d'éléments et les seuls frais de déménagement au sens strict. Le montant alloué par le premier juge se trouvant justifié après cette rectification, la cour rejette les deux appels et confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة بلعيدة (م.) بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/04/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 2157 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2/3/2021 في الملف عدد 3988/8219/2020 و الذي قضى في الشكل قبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ للمدعى عليه فيه بتاريخ 25/10/2019 والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء ورفض الطلبات و في الطلب المضاد الحكم على المدعى عليهم فرعيا بأدائهم للمدعى فرعيا مبلغ 210000 درهم كتعويض عن الإفراغ من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وتحميل الطرف المكري صائر الدعويين.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق

م م .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السادة ورثة بلعيدة (م.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/03/2020 عرضوا من خلاله أن المدعى عليه كان يكتري من مورثهم محلا تجاريا بسومة كرائية قدرها 600 درهم زائد واجب النظافة محدد في مبلغ 50 درهم ، وأن مورثهم سبق له ان استصدر حكما عن هذه المحكمة بتاريخ 09/11/2006 تحت عدد 1894 في الملف عدد 621/14/2006 قضى بالرفع من السومة الكرائية الى مبلغ 780 درهم شهريا ابتداء من تاريخ 01/03/2006 و باعتبار الحكم الصادر في حالة عدم تجديد العقد بمثابة عقد جديد بينهما، و انه سبق لهم ان وجهوا انذارا للمدعى عليه توصل به بتاريخ 25/10/2019 من اجل الاستعمال الشخصي بقي دون جدوى، لذلك يلتمسون الحكم لفائدتهم بالمصادقة على الانذار المتوصل به من قبل المدعى عليه بتاريخ 25/10/2019 و ذلك بافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر و الاكراه البدني في الاقصى، و عزز المقال بانذار مع محضر تبليغه، عقد كراء، رسم ارائة و حكم قضائي.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد بجلسة 22/09/2020 جاء فيه ان الانذار المطالب المصادقة عليه غير مؤرخ و وجه لشخص يسمى امبارك (ر.) و الانذار يتعين ان يكون مؤرخا و موجها الى الاسم الشخصي الصحيح للمطلوب تبليغه، كما ان الانذار بلغ الى امبارك بواسطة شخص يسمى عبد الحق (ل.) بصفته مستخدم عند المعني بالامر مما يتعين ابطاله و انه لم يتم ارفاق المقال بشهادة الملكية باعتبار ان العقار محفظ، لذلك يلتمس فيما يتعلق بالجواب ابطال الانذار الغير المؤرخ و الذي يدعون انه بلغ به بواسطة مستخدمه، و احتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي، و احتياطيا فيما يتعلق بالطلب المضاد الحكم باجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض عن الاصل التجاري بجميع عناصره و الذي يملكه بزقة [العنوان] الدار البيضاء مقابل افراغ المحل مع حفظ حقه لتقديم مستنتجات بعد الخبرة و على المدعين الصائر.

و بناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة تعقيب بجلسة 06/10/2020 جاء فيها ان تاريخ الانذار من عدمه لا يرتب أي بطلان حسب مقتضيات المادة 26 من القانون المذكور اعلاه و ان الدفع بابطال الانذار كذلك لتبليغه الى السيد عبد الحق (ل.) بصفته مستخدم عند المكتري يبقى دفا لا يستند على أي اساس قانوني سليم ذلك انه احترام الشكليات المنصوص عليها ضمن الفصول 37، 38 و 39 من ق م م، لذلك يلتمسون رد جميع دفعات الطرف المدعى عليه و الحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى، و ارفقوا المذكرة بشهادة الملكية.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 786 الصادر بتاريخ 13/10/2020 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية، عهد بتنفيذها للخبير محمد فالح، والذي أنجز تقريراً وأوعه بكتابة الضبط بتاريخ 18/01/2021.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المؤداة عنها الرسوم القضائية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 09/02/2021 والتي جاء فيها أن السيد الخبير قد حدد التعويض المستحق في مبلغ 248.880,00 درهم وأن الخبرة مستوفية للشروط الشكلية والموضوعية، وأن الأصل التجاري الذي أنشأه منذ 24/12/1998 وأن السومة الكرائية هي 780 درهم، كما أن المحل يبقى مورده الذي قضى فيه عشرات السنين وبه عمال، ملتصا المصادقة على تقرير الخبرة وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعيين الأصليين الصائر.

وبناء على إدلاء نائب الطرف المدعي بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بجلسة 23/02/2021، والتي جاء فيها أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير جاءت متناقضة بين ما جاء في مضمون معاينة العين المكراة وباقي المعطيات الأخرى المتعلقة بالمحل، بحيث حدد قيمة الوجيبة الشهرية في حدود 9000 درهم والتي تبقى غير متناسبة بالنظر للموقع الذي يوجد به المحل وكذا مساحته ولا يمكن أن تصل بأي حال من الأحوال لهذا المبلغ، وهو ما يجعل الرفع من عنصر السومة الكرائية من طرف الخبير بهذا الشكل بعيد عن المنطق، وترتب عنه مبلغ التعويض المحدد من طرفه لهذا العنصر من عناصر الأصل التجاري جد مرتفع أثر بشكل كبير على جميع المعطيات التي جاء بها الشيء الذي أفرغ التقرير من الموضوعية وجعله يبقى مجرد أرقام خيالية، وأن المحكمة لا يمكن أن تقبل بهذا التقرير، لكون جميع التعويضات المحددة فيه تبقى مبالغ فيها ولا ترقى إلى مستوى الموضوعية، ملتصا إجراء خبرة ثانية، وأرفق مذكرته بتواصل كراء ونموذج "ج".

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السادة ورثة بلعيد (م.) و جاء في أسباب استئنافهم أن المحكمة الابتدائية أصدرت حكماً تمهيدياً تحت عدد 786 بتاريخ 13/10/2020 قضى بإجراء خبرة تقويمية وأن المحكمة اعتبرت أن الخبرة جاءت مستوفية للشروط الشكلية المتطلب معللة من الناحية الموضوعية وأنه وبالرجوع الى تقرير الخبرة فإنه جاء متناقض في اجزائهم من حيث وصف المحيط الذي يقع فيه المحل التجاري وبالرغم من ذلك رفع السومة الكرائية الى مبلغ 9000 درهم حيث تجاوز بشكل كبير السومة الكرائية الموضوعية و الحقيقية لمحات مشابهة بنفس المكان ، وأن هذا الرفع من السومة الكرائية من طرف السيد الخبير أدى بالضرورة إلى الرفع من التعويض الممنوح للمدعى عليه بخصوص الحق في الكراء وهو الشيء الذي أضر بهم ، وأن الاستنتاج الذي خلص اليه السيد الخبير بخصوص التعويضات المحددة في تقريره يبقى استنتاجاً خيالياً يفتقر الى الموضوعية خصوصاً وان المحلات المكراة الى جانب المحل موضوع النزاع لا تتجاوز في ابعده تقدير من حيث السومة الكرائية مبلغ 3000 درهم حسب ما هو ثابت من خلال وصل الكراء وصورة المحل التجاري المدلى بهما من طرفهم خلال المرحلة الابتدائية لمحله مجاور للمحل موضوع الدعوى وأن السيد الخبير بتحديد مبلغ 30.000 درهم تمثل مصاريف اقتناء محل بديل ومماثل نجده تجاوز بكثير أرباح المحل لمدة اربع سنوات متتالية ، وهو الشيء الذي جعل الخبرة تبقى متناقضة في اجزائها ، وأنه من غير البديهي ان تكون مصاريف الانتقال تجاوز بكثير أرباح اربع سنوات وأن تقدير ارباح التعويضات التي اعتمدها السيد الخبير في تقريره تبقى بعيدة عن الموضوعية ولا تنسجم مع باقي المعطيات من وصف للمحل ورواج تجاري جد عادي حسب ما جاء في تقرير السيد الخبير نفسه ، وأنه أمام هذه التناقضات الجوهرية التي طبعت التقرير وكذا المغالاة في تحديد التعويض الممنوح للحق في الكراء ، وكذا مصاريف الانتقال وإزالة الغموض والإبهام المحيطة بعناصر الخبرة لا يسعهم الا مطالبة المحكمة باجراء خبرة جديدة تبقى متناسقة في جميع اجزائها وموضوعية في كل معطياتها وذهب القرار الصادر عن المجلس الأعلى سابقاً محكمة النقض حالياً تحت عدد 490 مكرر الصادر بغرفتين بتاريخ 27/4/2009 الملف التجاري عدد 2004/1/3/1059 " الأخذ بالخبرة من عدمها واعتمادها دون غيرها أو اللجوء لخبرة أخرى يد بدوره مسألة موضوع لا

تخضع لرقابة المجلس الأعلى الا بخصوص التعديل" ، ملتزمين قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا خفض التعويضات الممنوحة للمدعي فرعيا إلى الحدود التي تتناسب والقيمة الحقيقية للمحل التجاري موضوع الدعوى واحتياطيا إجراء خبرة جديدة تبقى متناسقة بين جميع أجزائها ومعطياتها ، أرفق المقال بنسخة عادية من حكم ابتدائي.

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 23/06/2021 جاء فيها فيما يتعلق بالجواب على الاستئناف الاصيلي أن السادة ورثة بلعيد (م.) قد استأنفوا الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2/3/2021 في الملف التجاري عدد 2020/8219/9988 إلا أن استئنافهم لا يركز على أي أساس وأن الأجل و الصفة يتعلقان بالنظام العام ، و بالتالي فإنهم يسندون النظر إلى المحكمة لقبول أو عدم قبول طلب الاستئناف، وأن المستأنفين في بيان أوجه استئنافهم ناقشوا الخبرة التقنية الا أن دفعهم فيما يتعلق بالخبرة التقنية لا يركز على أي اساس و غير مؤسسة على أي سند ، وأن الخبرة مستوفية للشروط الشكلية و الموضوعية و بالتالي يتعين رفض الاستئناف الاصيلي ، وفيما يتعلق بالاستئناف الفرعي فإن الخبرة التقنية التي انجزها الخبير السيد محمد فالح و الذي حدد فيها التعويض الذي يستحقه على الاصل التجاري وهو 248.880,00 درهم وأنه قد انشأ هذا الاصل منذ 1998/12/24 وله عمال به ، وأن الحكم المستأنف علل بان الخبرة مستوفية للشروط الشكلية و الموضوعية و رغم ذلك قضى بحصر التعويض عن الاصل التجاري في مبلغ 210.000,00 درهم ولم يراع المدة التي انشأ بهذا الاصل ولا اليد العاملة المتواجدة به و كذا سنة للمحافظة عليه و تمنيته وأن الحكم لم يعلل هذا التخفيض و بالتالي يتعين تعديله والحكم باداء الفرق بين مبلغ التعويض المحدد في الخبرة وهو 248.000,00 درهم و المبلغ المحكوم به وهو 210.000,00 درهم وهذا الفرق هو 38.880,00 درهم ، ملتصقا فيما يتعلق بالجواب على الاستئناف الاصيلي إسناد النظر شكلا وموضوعا رفض طلب الاستئناف الاصيلي وفيما يتعلق بالاستئناف الفرعي الحكم بتعديل الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2/3/2021 في الملف التجاري عدد 2020/8219/3988 والحكم على المستأنفين الاصيليين بأدائهم الفرق بين مبلغ التعويض المحدد في الخبرة وهو 248.000,00 درهم والمبلغ المحكوم به وهو 210.000,00 درهم وهذا الفرق هو 38.880,00 درهم وعلى المستأنفين الصائر .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبه بجلسة 27/10/2021 جاء فيها أن السيد مبارك (ر.) تقدم باستئناف فرعي يطلب من خلاله المصادقة على الخبرة وأن الخبرة التي انجزها السيد الخبير خلال المرحلة الابتدائية كانت خيالية ومبالغ في ارقامها من حيث تحديده لسقف الواجبات الكرائية للعين المكراة وأن المحلات المكراة في الفترة الحالية والمتواجدة بجانب المحل موضوع طلب المصادقة على الإفراغ من اجل الاستعمال الشخصي لا تتجاوز في اعلى تقدير لها من حيث السومة الكرائية مبلغ 2500 درهم وأنه بدراسة المحكمة للعناصر الجوهرية التي اعتمدها السيد الخبير في تقريره سيجدها متناقضة ولا تركز على أي أساس من حيث الموضوعية وأنهم انجزوا خبرة فنية حرة من قبل خبير قضائي محلف من اجل تحديد عناصر الاصل التجاري المادية والمعنوية حيث خلص إلى تحديد العناصر المادية في مبلغ 5000 درهم والعناصر المعنوية في مبلغ 70.200.00 درهم بالنسبة للحق في الإيجار ومبلغ 18.000.00 درهم بالنسبة للربح الضائع عن الافراغ ومبلغ 3000 درهم بالنسبة لمصاريف الانتقال من المحل ليكون مجموع المبالغ هو 96.000.00 درهم وأن هناك تمة تناقض صارخ وفارق واسع بين الخبرة التي انجزها الخبير المكلف بمهمة من طرف المحكمة خلال المرحلة الابتدائية وما توصل اليه الخبير المحلف السيد علي (ع.) من تحديد لعناصر الاصل التجاري المادية و المعنوية ، ملتزمين بخصوص الاستئناف الفرعي رفض الطلب لكونه لا يركز على أي مقومات موضوعية وبخصوص الخبرة المضادة الحكم بإجراء خبرة مضادة لكون الخبرة الأولى تبقى متناقضة من حيث عناصرها ومبالغ من حيث التعويضات التي حددت فيها ولاسيما التعويض عن السومة الكرائية للعين المكراة، أرفقت بنسخة من تقرير خبرة فنية حرة.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 10/11/2021 جاء فيها أن السادة ورثة بلعيد (م.) قد أدلوا بمذكرة تعقيب إلا أن تعقيبهم لا يركز على أي أساس قانوني و بالتالي يتعين الحكم بإبعاده وأنه في تعقيبهم اعتمدوا على تقرير خبرة فنية حرة وأن الخبرة الحرة أنجزها الخبير السيد علي (ع.) بطلب من المستأنفين و بالتالي فلا يمكن أن يعتد بها لأنها غير مأمور بها من طرف المحكمة و غير حضورية و لا تركز على أي اساس و أن الصور الفوتوغرافية لا تعتبر أساسا لتحديد الخبرة ، ملتصقا بالحكم برد دفع المستأنفين وإبعاد ما سمي بتقرير الخبرة الفنية الحرة و الحكم وفق مستنتاجاته و على المستأنفين الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/11/2021 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021 .

محكمة الاستئناف

في الاستئنافين الأصلي و الفرعي :

حيث عرض كل من المستأنفين أصليا والمستأنف فرعيا أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف فرعيا بتاريخ 25/10/2019 مبني على سبب الاستعمال الشخصي وهو ما يجد سنده في مقتضيات المادتين 7 و 26 من قانون 49.16 .

وحيث نازع الطرف المستأنف أصليا والمستأنف فرعيا في التعويض المحكوم به وطالبوا بتعديله نقصا بالنسبة للأول وزيادة بالنسبة للثاني إلا أنه وطبقا للمادة 7 من قانون 49.16 فإن المكثري يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري ، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل ، وأنه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن المحكمة مصدرة الحكم انتدبت الخبير محمد فالح قصد تحديد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري ، وأن هذا الأخير وضع تقريرا والذي وبالرجوع إليه تبين أنه أنجز وفق الشروط الشكلية المتطلبية قانونا وهي الخبرة التي حضرها المستأنف عليه ووكيل المستأنفين ، ومن الناحية الموضوعية فإن الخبير وعند تحديده لقيمة الحق في الكراء استند الى موقع المحل الكائن بحي الراحة بوسيجور الذي يبقى موقعا مهما كاحد أحياء مدينة الدار البيضاء ، وبالنظر كذلك الى مساحة المحل بما في ذلك السدة مما يبقى ما توصل إليه الخبير من تحديد لمبلغ 9000 درهم بعد استفساره لعدد من التجار بالمنطقة كسومة لمحل مماثل تبقى مبررة بالنظر الى المعطيات أعلاه وكذا بالنظر كذلك الى طول مدة الكراء ، وأنه لا مجال للتمسك بمحلات مجاورة للقول بأن السومة هي 3000 درهم لأن ما أدلى به من توصيل كراء لمحل مجاور لا يمكن أن يعتمد في اعتبار تلك السومة عند تحديد التعويض عن الحق في الكراء لأن لكل محل مميزاته ، كما أنه لا مجال للتمسك بنتيجة الخبرة الحرة الذي فضلا على أنها كانت غير حضورية فإن الخبير المنجز لها لم يستند في ما توصل إليه من تعويض على أية وثائق ولم يبرر النتيجة المتوصل إليها من طرفه إذ اعتمد فقط على المعاينة الخارجية للمحل وبناء على التقدير خلافا للخبير المعين ابتدائيا الذي برر ما توصل إليه من تعويض عن الحق في الكراء بالاعتماد على السومة لمحل مماثل مع السومة المكثري بها المحل ، وبالتالي يبقى التعويض عن هذا العنصر مناسب ، وبخصوص التعويض عند عنصر السمعة والزبناء فقد اعتمد الخبير الربح المحقق استنادا الى ما تم التصريح به من خلال المستندات الضريبية المدلى بها وهو اعتماد يبقى مؤسس قانونا طالما أنه استنادا الى الارباح يتم الوقوف على حقيقة التعويض المستحق عن هذا العنصر ، لذا يبقى تحديد مبلغ 10800 درهم عن كل من السمعة و الزبناء مبرر بدوره بالنظر للعناصر أعلاه ، وبخصوص التحسينات والإصلاحات فإنه وبالنظر لمعاينة الخبير للمحل وحالته التي لا تتميز بأية إصلاحات أو تحسينات فإنه لم يحدد أي تعويض في هذا الإطار ، إلا أن الخبير لم يكن صائبا لما حدد مبلغ 30000 درهم كتعويض عن مصاريف الانتقال من المحل والذي شمل مصاريف الانتقال من المحل ومصاريف اقتناء محل بديل والربح الضائع والسمرة واعداد المحل الجديد وتجهيزه ، والحال أن ما أوجبه المادة 7 من قانون 49.16 هو فقط مصاريف الانتقال من المحل ، مما وجب معه جعل التعويض المستحق للمكثري في مجموعه محدا في مبلغ 210000 درهم كما جاء عن صواب في الحكم المستأنف لذا وجب تأييده ورد الاستئنافين لعدم ارتكازهما على أساس ، وانه لا مبرر لاجراء خبرة أخرى طالما أن الخبرة المنجزة ابتدائيا قد تضمنت العناصر الكافية للوقوف على التعويض المناسب عن ضرر الإفراغ .

وحيث يتعين ابقاء صائر كل استئناف على رافعه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .