

**Indemnité d'éviction :
l'indemnisation des
améliorations est subordonnée à
la preuve de leur réalisation
effective par le preneur (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57393	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4779
Date de décision 20241014	N° de dossier 2024/8219/3502	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Réduction de l'indemnité, Rapport d'expertise, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Évaluation du fonds de commerce, Congé pour usage personnel, Charge de la preuve, Bail commercial, Améliorations et réparations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant d'une indemnité d'éviction fixée en première instance, la cour d'appel de commerce a statué sur les conditions d'indemnisation des améliorations apportées par le preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'éviction pour usage personnel et, sur la base d'un rapport d'expertise, avait fixé l'indemnité due.

La bailleuse appelante soutenait que l'expertise était viciée et que l'indemnité allouée au titre des améliorations n'était étayée par aucune preuve. La cour retient que l'indemnisation des améliorations est subordonnée à la production de justificatifs par le preneur.

Elle relève que l'expert avait lui-même constaté l'absence de toute pièce probante, fondant son évaluation sur une simple présomption tirée de l'ancienneté de l'occupation. La cour juge qu'une telle méthode contrevient aux dispositions de l'article 7 de la loi n° 49-16 et que la somme allouée à ce titre doit être déduite du montant total de l'indemnité.

Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة تامو (ع.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 13/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 966 بتاريخ 18/03/2024 في الملف عدد 2735/8207/2023 و القاضي في منطوقه : في الطلبين الأصلي و المضاد في الشكل بقبولهما من هذه الناحية .

في الموضوع: بإفراغ السيد عبد اللطيف (ج.) من المحل التجاري ميكانيك السيارات المستخرج من المنزل الكائن ب أمل 5 رقم 921 المسيرة حي يعقوب المنصور الرباط هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، وذلك بعد توصله من السيدة تامو (ع.) بتعويض قدره (174.040) مائة وأربعة وسبعون الفا واربعون درهما وتحميل كل طرف صائر الطلب بالمقابل.

حيث بلغت المستأنفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 03/06/2024، و تقدمت باستئنافها بتاريخ 13/06/2024، مما يكون استئنافها قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة تامو (ع.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 04/08/2023 يعرض فيها المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري ميكانيك السيارات المستخرج من المنزل الكائن ب أمل 5 رقم 921 المسيرة حي يعقوب المنصور الرباط مقابل سومة قدرها (1700) درهم شهريا وأنها وجهت له إنذارا توصل به بتاريخ 2023/03/03 مع امهاله ثلاثة أشهر ، للاستعمال الشخصي، ملتمس ما الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل المذكور هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع النفاذ المعجل والصائر. وأرفق المقال بعقد تجديد كراء وانذار ومحضر تبليغه مؤرخ في 2023/03/03 .

وبناء على جواب نائب المدعى عليه المدلى به في 2023/11/27 والمقرون بطلب مضاد مؤدى عنه بنفس التاريخ، جاء فيه ان المدعية ثم تثبت علة الاستعمال الشخصي وأنها تتعمد إلى إزهاج وكله كما امتنعت عن ارجاع مادة الكهرباء، وان الافراغ من شأنه حرمانه من موقعه المحل، ملتمسا التصريح برفض الطلب وفي المقال المضاد بتعويضه عن فقدان الأصل التجاري و ارفق الجواب بصورة محضر امتناع.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 706 الصادر بتاريخ 2023/12/11 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية على المحل عهد للقيام بها إلى السيد هشام بنعبد الله.

وبناء على تقرير الخبرة المودع بتاريخ 2024/02/09 جاء فيه أن الخبير استدعى الاطراف ونوابهما وانتقل إلى مقر المحل موضوع النزاع وعابنه بحضور الطرفين، مشيرا إلى ان المدعى عليه لم يدلي له بالتصريحات الضريبية وخلص إلى أن التعويض عن الافراغ باعتبار المقارنة مع محلات مماثلة يعادل 74040 درهم تشمل (99.840) درهم فقدان الزبناء والسمة التجارية و (61.200) درهم عن الحق في

الكراء و (10.000) درهم مصاريف الانتقال والإصلاحات والتحسينات (3000 درهم). وارفق الخبرة بالوثائق الثبته لمهمته.

وبناء على مستنتجات نائب المدعية المؤرخة في 2024/03/04 جاء فيها أن الخبرة غير موضوعية ومبالغ فيها نمسا اجراء خبرة بواسطة خبير مختص مع النفاذ المعجل والصائر .

وبناء على مستنتجات نائب المدعى عليه المؤدى عنها بتاريخ 2024/03/04 جاء فيه أن المبلغ الذي خلصت اليه الخبرة يبقى هزيلا ملتصا رفع المبلغ واحتياطيا المصادقة عليها والحكم له بالتعويض الذي جاء فيها .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بالخصوص انعدام التعليل الموازي لانعدامه اعتمدت المحكمة في تعليلها على ان الخبرة المنجزة من طرف الخبير هشام بن عبد الله جاءت موضوعية وحددت النقط المسطرة في الحكم التمهيدي، ويتعين المصادقة عليها والأخذ بها وتمتع المستأنف عليه بتعويض قدره 174.040 درهم وأن الخبير الذي كلفته المحكمة من أجل انجاز خبرة تقويمية للمحل موضوع الدعوى المحاسبه فقط وليس خبيرا في الشؤون التجارية كما جاء في تعليل المحكمة وأن خبراء الشؤون التجارية هم المختصين في تحديد قيمة الاصول التجارية بشكل دقيق بما لهم من تكوين وتجربة في مجال تخصصهم وخلص الخبير المنتدب من طرف المحكمة السيد هشام بن عبد الله في تقريره مثلا على ان التعويض المستحق هو مبلغ 61.200.00 درهم وذلك بضربه قيمة السومة الكرائية : 1700 درهم في 36 شهرا وكما تعلم المحكمة وفق ما هو معمول به في مجال الخبرات القضائية في هذا الاطار بالإضافة الى ما جرى به العمل القضائي على ان تحديد قيمة الحق في الكراء تحتس على اساس ضرب ناتج فرق السومة الكرائية الحالية في معامل 3 سنوات اي 36 شهرا وان السيد الخبير كان عليه اولا تحديد السومة الكرائية الحالية بحكم خبرته واستطلاع ما يعرفه سوق العقار من متوسط الاسعار قام بضرب السومة الكرائية للمحل مباشرة في 36 شهرا ، في حين كان عليه احتساب ناتج الفرق في السومة الكرائية المكثري به المحل موضوع الدعوى وقيمته الحالية حسب متوسط سوق اسعار العقار مضروبة 36 شهرا بناء عليه فان ما خلص له الخبير بخصوص تحديد قيمة الحق في الكراء جد مبالغ فيها ، ولا تستند على اساس قانونية صحيحة ومخالفة لما استقر عليه العمل القضائي بهذا الخصوص وبخصوص تحديد العناصر المعنوية نصت المادة السابعة من القانون 49.16 على ان القانون 49.16 على ان المكثري يستحق تعويضا مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون ويشمل هذا التعويض قيمة الاصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة و اعتمد السيد الخبير لتقييم عنصري الزبناء والسمعة التجارية اخذا بعين الاعتبار نوعية النشاط وحجم الرواج التجاري ليخلص الى معامل التقييم في نسبة 80 في المائة ان اعتماد السيد الخبير على نسبة 80 في المائة لتقييم عنصري الزبناء والسمعة التجارية جاء مبالغا فيه ، وجاء اعتباريا ولا يستند على اساس واقعية وقانونية بل الأكثر من ذلك فقد تعمد عدم تحديد مكان المحل موضوع الدعوى بشكل دقيق، هل يتواجد بشارع رئيسي ام بزقة في حي سكني وأن المحل موضوع الدعوى يتموقع في احد الازقة السكنية الضيقة وأن تنصيص المادة 7 من قانون 16/49 بخصوص اشارتها الى ان تحديد عنصري الزبناء والسمعة التجارية بشكل دقيق ومنطقي يبقى متوقف على الادلاء بالتصريحات الضريبية وان السيد الخبير ونظرا لعدم ادلاء المدعى عليه بالتصريحات الضريبية قرر القيام بجولة لتحديد قيمة العناصر المعنوية ، فقد اعتمد الى ما أسماه بالقياس على محلات مشابهة للمحل التجاري وهو اعتبار نسبي لا يعكس بشكل دقيق وحقيقي لقيمة عنصري الزبناء والسمعة التجارية التي حددها الخبير ولا يخفى على المحكمة فان كل محل تجاري ينفرد بخصائص معينة تميزه عن غيره ولو تعلق الأمر بمحلات تجارية مجاورة وتمارس نفس النشاط وبالتالي فان معيار القياس غير منصفة ولا تعكس حقيقة القيمة المبالغ فيها المحددة من طرف الخبير ليبقى السؤال المطروح كيف استطاع السيد الخبير تحديد قيمة التعويض اعتمادا على تصريحات المستأنف عليه غير الحقيقية وبعض تصريحات اصحاب المحلات المتواجدة بعيدا مكانيا عن المحل موضوع الدعوى؟ وبالتالي يبقى اعتبار عنصر الكفاءة المتحدث عنه من طرف بعض الحرفين غير ثابت في حق المستأنف عليه ولا يمكن اثباته الا من خلال من تعامل مع تصريحات عامة ، لا تنطبق لا من قريب ولا من بعيد عل هذا الاخير، وليس بناءا علنا المستأنف عليه وحول التحسينات والإصلاحات المزعومة فان السيد الخبير حدد مبلغ

التحسينات في 3000 درهم غير مؤسس قانونا ، لخلو الملف من اية وسيلة اثبات تفيد على ان المدعى عليه قد قام فعلا بالإصلاحات والتحسينات المزمومة بالمبلغ المحدد أسس بناء على تخمين السيد الخبير وبدون دليل ملموس. نفس الشيء ينطبق على قيمة التعويض المحددة 10.000 درهم المتعلقة بمصاريف الانتقال الاخرى مبالغ فيها ولا تستند على اي اساس قانوني وواقعي وبناء عليه فالمحكمة غير ملزمة بالنتائج التي خلص اليها الخبير وانما تأخذ من الخبرة ما تراه مناسباً للواقع والقانون ان للمحكمة السلطة التقديرية لتحديد التعويض المناسب والمستحق بناء على موقع المحل التجاري ومدة الكراء الى غيرها من العناصر الاخرى وان اقتضى الحال اعتماد اجراء تحقيق الدعوى من خلال اجراء خبرة مضادة للوقوف بشكل دقيق وكاف لتقدير التعويض المناسب لقيمة الاصل التجاري ، ملتزمة بقبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا بالحكم بإلغاء الحكم في الشق المتعلق بالتعويض (174.040 درهم) المعتمد من طرف السيد الخبير هشام بن عبد الله والمصادق عليه من طرف كمة المتعلق بتحديد قيمة الاصل التجاري للمحل التجاري ميكانيك السيارات المستخرج من المنزل الكائن ب أمل 5 رقم 921 المسيرة حي يعقوب المنصور الرباط وذلك بتعديله وتخفيضه الى مبلغ 80.000 درهم واحتياطيا بالحكم بإجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض المستحق بخصوص المحل موضوع الدعوى، من طرف خبير مختص في الشؤون التجارية وتحميل المستأنف عليه الصائر والحكم ماعدا ذلك وفق القانون.أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم وطى التبليغ.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 30/09/2024 التي جاء فيها حول السبب الأول اعتبرته الجهة المستنفقة أن الخبير المعتمد لا خبرة له في الشؤون التجارية وذلك لأنه اعتمد السومة الكراعي المعمول بها في احتساب قيمة الحق في الكراء وأن الخبير استند في مهمته على القرار التمهيدي الذي فرض الإعتداد على مبلغ الكرائي والمحدد في السومة المقررة بمقتضى عقد الكراء المتجدد بين الطرفين ولا يحق له اعتماد أي سومة كرائية أخرى لم تكن موضوع اتفاق بين الطرفين مما يكون معه السبب المتأخر غير مؤسس يتعين رده وحول السبب الثاني اعتبرته الجهة المستأنفة أن اعتماد السيد الخبير في تحديد العناصر المعنوية على محلات مشابهة للمحل التجاري غير سليم والحال أنه سبق له أن طلب اعتماد المقارنة مع باقي المحلات في تحديد قيمه الحق في الكراء المذكورة في الشق الأول من السبب الأول من اسباب الاستئناف حيث طالبت المستأنفة بعمل عنصر المقارنة في هذا الجانب وإستبعاده في جانب آخر مما يعد إستخفافا بمهمة الخبير الذي لا يمكنه الركون الى اهواء الأطراف في مهمته وحول السبب الثالث سبق للجهة المستأنفة أن ناقشت مبلغ التحسينات ومصاريف الانتقال وأن الحكم المستأنف لما اطلع على تقرير الخبرة المنجزة اطمأن الى نتائجها لإحترامها جميع الشكليات وشملت جميع النقط المأمور بها تمهيدا فكانت موضوعية في نتائجها وان الحكم الذي اعتمدها صادف الصواب وان ما اثير في هذا الشأن غير مؤسس يتعين رده ، ملتصقا بعدم قبوله شكلا وموضوعا بالحكم بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 30/09/2024، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 14/10/2024 .

التعليل

حيث أسست المستأنفة استئنافها على ما سطر أعلاه، في حين دفع المستأنف عليه بالدفع المشار اليها صدره.

وحيث ان المحكمة برجعها الى وثائق الملف وخاصة الخبرة المأمور بها في المرحلة الابتدائية بواسطة الخبير هشام بنعبد الله ثبت لها بان المحل المكترى من طرف المستأنف عليه السيد عبد اللطيف (ج). حسب ما وقف عليه الخبير في تقريره في صفحته 5لا يتوفر على أي وثائق فواتير او من غيرها تثبت قيمه باي إصلاحات بالمحل المكترى وانما افترض الخبير ذلك نظرا لمدة الكراء، ومنه لا يستحق المكتري أي تعويض عن التحسينات كونها غير مثبتة ويبقى ما ذهب اليه الحكم المطعن فيه بالحكم له بتعويض عنها محدد في 3.000 درهم في خلاف لما نص عليه القانون المنظم لإفراغ المحلات التجارية في رقم 49.16 في مدته 7 ومنه يتعين استنزاله من المبلغ المحكوم به، ونظرا لكل هذه المعطيات وبعد الاخذ بعين الاعتبار لموقع المحل المكترى والنشاط الممارس به وطول مدة الكراء والسومة الحالية لمحل مماثل له حسب الوارد في تقرير الخبرة تحدد المحكمة التعويض المستحق عن افراغه في مبلغ (171.040,00 درهم) فقط، و تأييد الحكم المستأنف وذلك بحصر مبلغ التعويض المحكوم به في مبلغ (171.040,00 درهم)، وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض عن الافراغ في مبلغ (171.040,00 درهم)، وجعل الصائر بالنسبة.