

**La fixation de l'indemnité
d'éviction peut se fonder sur
l'expertise évaluant le droit au
bail et l'emplacement du local,
même en l'absence de documents
comptables et fiscaux (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68895	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1385
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8206/688	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Emplacement commercial, Droit au bail, Contestation du rapport d'expertise, Confirmation du jugement, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond, Absence de documents comptables	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce était saisie de la contestation du montant alloué au preneur évincé pour besoin personnel du bailleur. Le tribunal de commerce avait condamné ce dernier au paiement d'une indemnité fixée sur la base d'un rapport d'expertise judiciaire.

L'appelant soulevait plusieurs moyens, tirés notamment d'une violation des droits de la défense, d'un défaut de paiement des taxes judiciaires par les intimés, et subsidiairement du caractère excessif de l'indemnité retenue par l'expert. La cour écarte les moyens de procédure, retenant d'une part que l'effet dévolutif de l'appel permet de régulariser le débat contradictoire et d'autre part que les taxes judiciaires afférentes à la demande indemnitaire avaient bien été acquittées.

Sur le fond, la cour valide l'expertise judiciaire en retenant que, faute de documents comptables et fiscaux, l'expert a pu à bon droit évaluer l'indemnité en se fondant principalement sur la valeur du droit au bail. Elle considère cette évaluation justifiée au regard de l'ancienneté de l'occupation, de la modicité du loyer et de la situation commerciale de l'immeuble, qui rendent difficile pour le preneur de trouver un local équivalent.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به عبا (ل.) بواسطة دفاعه بتاريخ 18/01/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 10452 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/11/2019 في الملف عدد 9887/8205/19 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه للمدعين مبلغ 155.000 درهم كتعويض عن إفراغهم من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وبتحمله الصائر ويرفض باقي الطلبات.

حيث بلغ المستأنف بالحكم المسانف بتاريخ 03/01/2020 كما هو ثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 16/01/2020

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الطرف المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/10/01 مفاده أنهم يكترون محلا معدا للتجارة من المدعى عليه الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 70 درهما شهريا وأنه استصدر حكما ابتدائيا الاسترجاع محله من أجل الاحتياج الشخصي بعدما يؤدي للمدعين مبلغ 310.980 درهم وهو المبلغ الذي توصل إليه السيد الخبير مسلك مصطفى المعين من طرف المحكمة الابتدائية إلا أنه طعن في الخبرة المنجزة من الخبير المذكور لتحكم المحكمة بانتداب خبير آخر هو السيد موسى الجلولي الذي توصل أن التعويض المستحق هو 155.000 درهم وأن المدعين لم يتقدموا بطلب نظامي مؤدى عنه أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار مما جعل المحكمة تغض النظر بالحكم لهم بالتعويض المخصص لهم وأنهم تداركوا ذلك في المرحلة الاستئنافية وأدوا الرسوم القضائية إلا أن هذه الأخيرة أيدت الحكم الابتدائي مما حدا بالمدعى عليه إلى فتح ملف التنفيذ عدد 1004/8512/2019 لأجله يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارضين المبلغ المذكور .

وبتاريخ 30-10-2019 ادلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية جاء فيها أن الطرف المدعي ورثة سلام (ل.) تقدموا بطلبهم دون بيان أسمائهم العائلية و الشخصية إذ اكتفوا بالتنصيص على أنهم ورثة سلام (ل.) فقط ليكون الطلب قدم خرقا لمقتضيات المادة 32 من قانون المسطرة المدنية ومن جهة أخرى فالمدعي لم يؤد الرسوم القضائية عن المبلغ المطلوب الشيء الذي يشكل خرقا لمقتضيات المادة 24 من قانون المصاريف القضائية و من جهة أخرى فالخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد موسى الجلولي كانت موضوع منازعة جدية من لدن العارض الذي اوضح بأن النشاط التجاري الممارس من طرف الطرف المدعي "بيع الفحم الحجري" هو نشاط موسمي لا ينشط إلا خلال أعياد الأضحي و أنه لا يتوفر على أية سجلات تجارية ممسوكة بانتظام أو تصارع ضريبية و بالتالي تكون استنتاجات الخبير السيد موسى الجلولي مجرد اجتهاد شخصي مبالغ فيه و أن التعويض يتعين حصره في مبلغ 50.000,00 على أبعاد تقدير و بالتالي يكون الطلب المقدم من لدن الطرف المدعي غير مرتكز على أي أساس لأنه استند على خبرة تقويمية منازع في تقديراتها

ولم يقض بها الحكم القاضي بالإفراغ أو القرار المؤيد له ، ملتتمسا أساسا عدم قبول الطلب شكلا وموضوعا برده و احتياطيا حصر التعويض في مبلغ 50.000,00 درهم وتحميل رافعه الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقة أعلاه استأنفه الطاعن و جاء في أسباب استئنائه أن الحكم المطعون فيه قد خرق قاعدة جوهرية من قواعد المرافعات ولم يستند إلى أسس قانونية و موضوعية ذلك أن العرض في الوقائع المذكور يفيد أن المستأنف عليهم عمدوا الى الإدلاء بمذكرة تعقيبية مع مقال إصلاحي و ذلك خلال حجز القضية في المداولة ، و دون أن تعرض على العارض في اخر جلسة علنية عقدت وأن الدفوعات المثارة من طرف العارض في معرض جوابه عن الدعوى تتعلق بالجانب الشكلي لإقامة الدعوى و صفة المدعين استنادا إلى مقتضيات المواد 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية و كذا نظامية الطلب من حيث أداء الرسوم القضائية و هي دفوعات أساسية يتعين في حالة حبرها أن تعرض على العارض لإبداء ملاحظاته حيالها وأن الطرف المستأنف عليه لم يبلغ العارض بالمذكرة المدلى بها في غيبته و خلال المداولة ، و أن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه لم تقم بإخراج القضية من المداولة و لم تقم بعرض المذكرة على العارض حتى يتمكن من مناقشة و التأكد من سلامة محتواها و بالتالي فان الأمر يشكل خرقا القاعدة جوهرية من قواعد المرافعات وان الحكم المطعون فيه استند إلى دفوعات أدرجت بصفة أحادية من طرف المستأنف عليهم و لم تناقش أمامها بشكل سليم و غيبت عن العارض دون مبرر مما يكون الحكم المطعون فيه قد خرق حقوق الدفاع و يتعين إلغاؤه فان الرسوم القضائية المؤداة أمام محكمة الاستئناف كانت بصدد الملف عدد 19/206/8204 الصادر فيه قرار بتاريخ 8/05/2019 القاضي بالتأييد و بالتالي فإنها أديت بصدد الطعن في الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 27/12/2018 في الملف عدد 19/206/8203 و لا يستساغ أن تقوم مقام أداء الرسوم القضائية في الطلب الجديد المتعلق بالمطالبة بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري موضوع القرار المطعون فيه و بالتالي يكون الحكم المستأنف قد قضى بتعويض قدره 155.000,00 درهم دون التأكد من استيفاء الرسوم القضائية اللازمة وأدائها بصفة نظامية رغم ان الطرف المستأنف عليه يقر بعدم أدائها الشيء الذي لا محالة يشكل خرقا لمادة 24 من ظهير الصوائر القضائية و أن الحكم المستأنف لم يتعرض للدفع المثار و لم يعلل ما قضى به و بالتالي يتعين إلغاؤه و من حيث الخبرة المستند إليها للحكم بالتعويض ذلك أن الحكم المطعون فيه قد قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف السيد موسى الجلولي التي حصرت التعويض عن فقدان الأصل التجاري في 155.000,00 درهم و الحال أن الخبرة المذكورة لم تستند الى معطيات واقعية و وثائق محاسبية أو جبائية و اتسمت بالغلو و المجاملة بالنظر لطبيعة النشاط الممارس في المحل موضوع الإفراغ الذي هو بيع الفحم الحجري بالتقسيط و الذي يبقى نشاط موسمي محدود المردود و كذا موقعه في حي شعبي و ذلك دون الاستناد إلى معطيات ضريبية أو سجلات تجارية تعطي فكرة عن حجم التجارة و مدى رواجها على مر السنة و بالتالي تكون قد استندت إلى استنتاجات شخصية تتسم بالمحاباة و تفتقر إلى الموضوعية إذ أن محل في نفس المواصفات و بنفس النشاط التجاري لا يتعدى التعويض عن فقدان أصله التجاري مبلغ 50.000,00 درهم باعتبار البضاعة المروجة التي باتت في طور الانقراض وكذا السومة الكرائية الرمزية و الغير مؤداة ما يزيد عن عقود من الزمن لذلك يلتمس العارض إلغاء الحكم المستأنف عدد 10452 الصادر بتاريخ 5/11/2019 في الملف 9887/8205/2019 و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و احتياطيا بحصر التعويض عن فقدان الأصل التجاري الكائن بحي [العنوان] في مبلغ 50.000,00 درهم و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وعزز المقال بنسخة تبليغية من حكم و غلاف تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 19/02/2020 جاء فيها أنهم الرسوم القضائية بمجاميعها و هي كتالي: بتاريخ 21/03/2018 أدى العارض صائر الخبرة التي أمرت به المحكمة الابتدائية التجارية في الملف عدد 2017/8206/7203 و التي عين لها الخبير السيد مسلك مصطفى و الذي يوجد في وثائق الملف و بتاريخ 01/10/2019 أدى العارض مبلغ 1850 درهم الرسوم القضائية عن المبلغ المطلوب 155.000 درهم في الملف الابتدائي عدد 9887/8205/2019. 40211119092736 الذي استأنفه المستأنف و قد فتحنا هذا الملف بعد أن صدر القرار الاستئنائي في مواجهتنا و لم يستجب إلى طلبنا رغم أننا أدينا الرسوم القضائية التي نؤديها في المرحلة الابتدائية و هذه الرسوم المؤداة هي عن المقال الافتتاحي بالمحكمة الابتدائية و ليس بالمرحلة الاستئنافية أما ما يدعيه المستأنف أن وصل الرسوم القضائية المرفق بالمقال الافتتاحي هو وصل تم أدائه في المرحلة

الاستثنائية هو إدعاء لا أساس له من الصحة إذ أن الرسوم القضائية التي أداها العارض في المرحلة الاستثنائية كانت بتاريخ 13/02/2019 ايصال 4021119014355 في الملف عدد 1084/8206/2019 و التي تدرنا فيه السهو عدم أداء الرسوم القضائية في المرحلة الابتدائية ملف عدد 237/8206/2018 أما بالنسبة أن المبلغ المقترح من السيد الخبير موسى الجولي 155.000 درهم هو مبلغ مبالغ فيه و أن هذا الأخير تم تعيينه بعد أن طعن المستأنف في خبرة السيد مسلك مصطفى و الذي خلص إلى تعويض عن الإفراغ في مبلغ 310.980 درهم و رغم أن العارضين قبلوا بما توصل به الخبير الأخير رغم أن هذا التعويض جاء مجحفا لحقوق العارضين و أن مبلغ 50000 درهم لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تعوض الضرر الذي سيتسبب فيه إفراغ المحل التجاري الذي استغله مورثهم و من بعد العارضين لأكثر من أربعين سنة لذلك يلتزم العارضين الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 04/03/2020 جاء فيها أن تمسك الطرف المستأنف عليه بكونهم يقبلون التعويض المقترح من طرف الخبير السيد موسى الجولي الذي حصر التعويض الذي يستحقه المكثرون في مبلغ 155.000,00 درهم و أن التعويض عن فقدان الأصل التجاري يتعين أن يركز على مسند جبائي و محاسبي ولا يبقى رهين استنتاجات شخصية فقط ، ذلك أن النشاط الممارس في المحل المطلوب التعويض عن فقده هو بطبيعته نشاط في طور الاندثار ، و لعل ما جعل الطرف المستأنف عليهم يتمسكون به إلى غاية يومه هو كونهم لا يؤدون الكراء بالأساس رغم هزالته منذ زمن طويل و بالتالي إنهم لا يتحملون أية مصاريف ناتجة عن كراء المحال الذي بين أيديهم ولما كان الطرف المستأنف عليهم يستغلون المحل دون أداء الكراء و في تجارة موسمية و في طور الانقراض فان تحديد التعويض دون الركون إلى مقومات الأصل التجاري المادية و المعنوية أو إلى الاستناد فقط إلى مقارنة ميدانية لمميزات المحل من حيث المساحة بمحلات ذات مساحة مماثلة يجعل من تقدير الخبير منعدم الموضوعية و أضر بمصالح العارض إذ لا يستساغ أن تحدد مبلغ 2250.00 درهم عن كراء محل مماثل لمحل العارض تكون تجارته هي بيع الفحم الحجري و بعض الأواني الخزفية إذا سيعجز المكثري عن أداء الكراء المحدد في مبلغ 2250 درهم و تجارته موسمية و متجاوزة في شهره الأول و بالتالي فان أساس احتساب التعويض هو أساس خطأ اعتمد القيمة الكرائية لمحلات مماثلة دون اعتبار طبيعة النشاط الممارس و أن المبلغ المقترح من طرف العارض هو مبلغ مناسب باعتبار غياب العناصر المعنوية و المادية للمحل موضوع النزاع و اعتبار النشاط التجاري الذي كان ممارسا به منذ عقود و بات متجاوزا و منقرضا و أن الخبرة تبقى رأيا استشاريا يمكن للمحكمة عدم الركون إليه متى ظهر لها عدم جديته و افتقاره للموضوعية فإن العارض يلتزم رد الدفعات الطرف المستأنف عليه و الحكم بحصر التعويض في مبلغ 50.000,00 درهم مع تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 04/03/2020 حضر نائب المستأنف عليه و تسلم نسخة من المذكرة التعقيبية لنائب المستأنف المدلى بها في الملف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 18/03/2020 و قد تم تمديد فترة المداولة للموجب بجلسة 17/06/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض المستأنف أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

و حيث انه بالنسبة لما تمسك به الطاعن من كون المستأنف عليهم عمدوا الى الإدلاء بمذكرة تعقيبية مع مقال إصلاحي خلال حجز الملف للمداولة دون ان تعرض على المستأنف في اخر جلسة علنية ,فان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية و يبقى الحق للأطراف في إثارة كل الدفوع التي يرونها لصالحهم أمام المحكمة المذكورة و ان من حق الطاعن مناقشة المقال الإصلاحي أمام هذه المحكمة و هو ما قام به فعلا.

و حيث انه و فيما يخص تمسك المستأنف من كون المستأنف عليهم اكتفوا بالتنصيص على انهم ورثة سلام (ل.) فقط دون ذكر الورثة بصفة مفصلة فان عدم ذكر اسماء الورثة في المقال لا يجعل المقال معيب ما دام تم التنصيص على كون المقال قد تم رفعه من طرف ورثة (ل.).

و حيث انه و فيما يخص تمسك المستأنف بعدم أداء الرسوم القضائية من قبل المستأنف عليهم على مذكرتهم بعد الخبرة, فان الثابت من وثائق الملف انه سبق للمستأنف عليهم ان تقدموا بطلب رامي الى تعويضهم عن افراغ المحل التجاري موضوع الدعوى و سبق ان امرت المحكمة تمهيديا باجراء خبرة الا ان المستأنف عليهم اكتفوا بالادلاء بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة غير مؤداة عنها الرسوم القضائية مما حدى بالمحكمة الابتدائية الى عدم الاستجابة لطلبهم و انه عند طعنهم في الحكم المذكور بالاستئناف أدوا الرسوم القضائية عن مطالبهم بعد الخبرة الا ان محكمة الاستئناف لم تستجب لطلبهم بعله ان الطلب لم يتم تقديمه بشكل نظامي في المرحلة الابتدائية و ان تقديمه في المرحلة الاستئنافية يجعل منه طلبا جديدا و بذلك يكون المستأنف عليهم قد ادوا الرسوم القضائية عن طلبهم و لا مجال لتمسك المستأنف بكون الرسوم القضائية المؤداة أمام محكمة الاستئناف كانت بصدد الملف عدد 1084/8206/2019 مادام ان الامر يتعلق بنفس الطلب و ان المستأنف عليهم لم يحصلوا على مبلغ التعويض المطالب به و المؤداة عنه الرسوم القضائية .

و حيث انه و فيما يخص ما نعهه الطرفين على الخبرة المنجزة ابتدائيا فانه بالرجوع الى التقرير المنجز من طرف الخبير موسى الجلولي نجده جاء مستوفيا للشروط المطلوبة قانونا و انه و خلاف ما تمسك به المستأنف فان السيد الخبير و امام عدم ادلاء المستأنف عليهم بالتصاريح الضريبية فقد اكتفى بحديد التعويض عن الحق في الإيجار و الذي حدده في مبلغ 130.800 درهم و ان هذا التعويض يعد مناسباً بالنظر لطول مدة الإيجار منذ سنة 1962 و ضالة السومة الكرائية 70 درهم و موقع المحل الذي يوجد بحي الفرح الذي يعرف رواجاً تجارياً و هو ما يفيد صعوبة الحصول على محل مماثل في ظل الظروف الراهنة و يعكس مدى الأهمية التي يكتسبها حق الإيجار, كما ان الحصول على محل جديد يتطلب مصاريف و يتبين ان ما حدده الخبير في هذا الصدد يعتبر بدوره مناسباً و ان ما حدده كذلك من مبلغ 5000 درهم عن التحسينات يعتبر بدوره مناسباً.

و حيث يتبين من خلال ما ذكر أعلاه ان أسباب الاستئناف غير جديرة بالاعتبار و ان الحكم المستأنف جاء مصادفاً للصواب و يتعين تأييده و رد الاستئناف.

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً و غيابياً

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.