

Le juge du fond apprécie souverainement le montant de l'indemnité d'éviction en se fondant sur les éléments du dossier, sans être lié par les conclusions des rapports d'expertise (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61268	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3645
Date de décision 20230531	N° de dossier 2022/8206/5011	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réparation du Préjudice, Pouvoir d'appréciation du juge, Perte du fonds de commerce, Non-réalisation des travaux, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Congé pour démolition et reconstruction, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un local commercial évincé pour un motif de démolition non suivi d'effet par le bailleur, la cour d'appel de commerce examine le pouvoir d'appréciation du juge du fond. Le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité calculée sur la base de deux expertises judiciaires. L'appelant contestait le montant de cette indemnité, soutenant que le premier juge avait réduit sans motivation suffisante la valeur retenue par l'une des expertises et omis de statuer sur l'indemnité transitoire. La cour d'appel de commerce rappelle que la détermination du montant de l'indemnité d'éviction relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. Elle relève que le tribunal, disposant de deux rapports d'expertise aux conclusions différentes, a souverainement fixé une indemnité qu'il a estimée propre à réparer l'entier préjudice subi par le preneur. La cour considère que le premier juge a valablement pris en compte l'ensemble des éléments constitutifs du fonds de commerce, incluant la valeur du droit au bail, la clientèle, la réputation commerciale ainsi que les préjudices annexes liés à l'éviction. Dès lors, le moyen tiré du défaut de motivation est écarté, le jugement ayant exposé les éléments concrets sur lesquels il fondait son évaluation. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ك.ل. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 19/09/2022 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6893 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/06/2022 في الملف عدد 4460/8205/2022 القاضي في الشكل : بقبول الطلب.

في الموضوع: بأداء المستأنف عليها شركة ن.ب. في شخص ممثلها القانوني للمستأنفة تعويضا عن الإفراغ قدره 4.500.000,00 درهم وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة مما يبقى معه الاستئناف مقدا وفق الشروط الشكلية المتطلبه قانونا مما يستدعي قبوله .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان شركة ك.ل. تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله انها سبق لها أن توصلت بتاريخ 2007/4/9 بإنذار في إطار ظهير 24 مايو 1955 من يد شركة ن.ب. الكائن مقرها الاجتماعي بـ [العنوان] بالدار البيضاء تنذرنا من خلاله بإفراغ المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، الذي تعتمره من يدها على سبيل الكراء، وذلك بعلة هدمه وإعادة بنائه وأنها باشرت جميع الإجراءات المنصوص عليها في ظهير 24/05/1955 إلى أن صدر قرار عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء شهد فيه على الطرفين بفشل محاولة الصلح، فرفعت دعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تطعن بواسطتها في صحة أسباب الإخطار بالإفراغ بكيفية أساسية وكيفية استطرادية في حالة المصادقة على الإخطار بالإفراغ، التمسست ما يلي الحكم على ربة الملك المستأنف عليها، بالتعويض الموازي لمجموع كراء ثلاث سنوات حسب مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 والحكم بأن للمستأنفة المكترية الحق في أن تستمر في شغل العين المكراة الى أن تشرع فعلا ربة الملك في مباشرة أشغال الهدم والبناء كما نص على ذلك الفصل 17 من ظهير 24/05/1955 وانه، وبعد استكمال إجراءات المناقشة أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم رقم 08/5324، بتاريخ 30/04/2008 ، في إطار الملف عدد 2007/15/7367 وان الحكم المذكور تم تعديله جزئيا وتأييده في الباقي بمقتضى القرار عدد 201141 الصادر بتاريخ 2011/10/13 في إطار الملف عدد 20152008/4753 وأن محكمة الاستئناف التجارية وقبل إصدارها للقرار السالف الذكر، أصدرت قرارين تمهيدين بإجراء خبرتين احتماليتين على الأصل التجاري ذي الصلة بالعين المكراة موضوع الهدم والإفراغ، على أساس أن يتم الرجوع اليهما في حالة اذا ما ثبت عدم صحة السبب الذي بني عليه طلب الافراغ، خاصة وان عناصر الأصل التجاري ومقوماته تكون وقتئذ قد أنذرت بفعل الزمن الشيء الذي سيتعذر تداركه وأن القرار التمهيدي الأول القاضي بإجراء خبرة احتمالية الصادر تحت عدد 388 بتاريخ 05/11/2009 ذي الصلة بالملف الاستئنافي السالف الذكر، أناط تقويم الاصل التجاري موضوع النازلة بالخبير القضائي عبد المجيد (ر.) الذي خلص في تقريره الى أن قيمة التعويض في حالة إفراغ المحل التجاري موضوع الخبرة هي 5,222.668.41 درهم، وان القرار التمهيدي الثاني القاضي بإجراء خبرة احتمالية الصادر تحت عدد 272 بتاريخ 23/09/2010 في إطار نفس الملف الاستئنافي الموماً اليه أعلاه، أناط تقويم الاصل التجاري موضوع النازلة بالخبير القضائي عبد العالي (ب.) الذي خلص في تقريره الى ان قيمة التعويض في حالة إفراغ المحل التجاري موضوع الخبرة هي 4.212.000.00 درهم في حين حدد التعويض عن الفترة الانتقالية في مبلغ 573.206.00 درهم وانه رغم إفراغها من العين المكراة بتاريخ 2018/05/31 كما يتضح من المستخرج من موقع محاكم المدلى به، ومن محضر التنفيذ ، فان المستأنف عليها لم تبادر الى هدم المحل وبنائه تنزيلا للسبب الذي أسست عليه الإنذار بالافراغ والذي على إثره ثم

إفراغها من العين موضوع النازلة على اثر مصادقة المحكمة على الإنذار بالإفراغ وفق ما سبق بيانه بالتفصيل، الشيء الذي يتضح من محضر المعاينة المجردة المنجزة من طرف المفوض القضائي عبد الرفيع (س.) بتاريخ 25/01/2022 وان المستانفة تكون بذلك محقة في الالتجاء الى المحكمة من اجل تعويضها عن إفراغها من محلها التجاري دون وجه حق، الشيء الذي ترتب عنه اندثار أصلها التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية المؤسسة عليه في حدود مبلغ قدره 573.206.00 درهم انسجاما مع ما توصلت اليه الخبرة الاحتمالية المنجزة من طرف الخبير القضائي عبد العالي (ب.)، على اعتبارها راعت العناصر المادية والمعنوية المندثرة، والضرر الذي لحقها جراء الافراغ والتوقف عن ممارسة نشاطها التجاري، اخذا بعين الاعتبار موقع المحل وقيمته الحقيقية للكراء، وقبل كل هذا وذلك سوء نية المستانف عليها المتمثل في اعتماد وسائل تدليسية من اجل إفراغها من محلها دون وجه حق، وكل ذلك دونما حاجة الى الأمر بإجراء أية خبرة أخرى اقتصادا للجهد والمال والوقت وتيسيرا على المستانفة التي أصابها أضرار يستحيل جبرها، وايضا انسجاما في كل ذلك مع ما تواتر عليه القضاء المغربي في هذا الباب الى درجة الاستقرار، ان أكد المجلس الأعلى سابقا في أحد القرارات الصادرة عنه ضمن الحثية التالية "إن تقدير قيمة الخبرة موكول لسلطة المحكمة، وأن هذه الأخيرة لما وجدت في الخبرة المأمور بها ابتدائيا من أجل الحفاظ على مقومات الملكية التجارية قبل أن تندثر بالإفراغ والتي يمكن الرجوع إليها عند الاقتضاء إذا ثبت عدم صحة السبب فيما بعد، العناصر الكافية لتكوين قناعتها والتي يجب اعتبارها في تقدير قيمة الضرر الذي قد يلحق المكثري بسبب الإفراغ اعتمدها مستعملة سلطتها في ذلك ولا محل للنعي عليها عدم الاستجابة لطلب إجراء خبرة جديدة ما دام قد توفرت لديها المبررات لقضائها، وأنها لما فصلت في النازلة على النحو المذكور تكون قد عللت قرارها بما يعتبر كافيا في تبرير ما انتهت اليه، وبالتالي تكون قد رفضت ضمنا الانتقادات الموجهة حول الخبرة المأمور بها."

ملتزمة قبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم تبعا لذلك بأداء المستانف عليها لفائدتها تعويضا عن ما أصابها من أضرار بخصوص فقدانها لأصلها التجاري في حدود مبلغ قدره 5.222.668.00 درهم، وتعويضا عن الأضرار المترتبة خلال الفترة الانتقالية في حدود مبلغ قدره 2.754.100.00 درهم بما في ذلك فوات الكسب ومصاريف الانتقال وتهيئ محل لممارسة النشاط التجاري والحكم لها بالفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى غاية التنفيذ وتحميل المستانف عليها الصائر.

وأررفت المقال بصورة عقد كراء ونموذج 7 خاص بالمستانفة و نموذج 7 خاص بالمستانف عليها وصورة الحكم رقم 08/5324 و صورة تقرير خبرة منجزة من طرف الخبير عبد المجيد (ر.) و صورة تقرير خبرة منجزة من طرف الخبير عبد العالي (ب.) وصورة القرار عدد 2011/4189 ومستخرج من موقع محاكم بخصوص الملف التنفيذي و صورة محضر محاولة إشعار بالإفراغ وصورة محضر إعلام بالإفراغ وأصل محضر معاينة منجزة من طرف المفوض القضائي عبد الرفيع (س.) و شهادة عقارية خاصة بالمستانف عليها.

وبناء على جواب القيم في حق المستانف عليها، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنة للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة أن التعويض المحدد من قبل الخبير عبد المجيد (ر.) بمقتضى الخبرة الاحتمالية الموماً اليها أعلاه، لعدم تشريف المستانف عليها لالتزاماتها المتمثلة في الهدم وإعادة البناء، وحفظ حق المستانفة في الأسبقية، يصل الى مبلغ 5.222.668.41 درهم، وان التعويض السالف الذكر لم يأخذ بعين الاعتبار مصاريف الانتظار، والتي لا ينبغي ان تتجاوز مبلغ الارباح المحققة حسب التصريحات الضريبية للسنة السابقة على تاريخ إقامة دعوى الافراغ من اجل الهدم وإعادة البناء، حسب ما نصت عليه مقتضيات المادة 9 من القانون رقم 49.16 ، وهو المبلغ الذي حدده الخبير عبد العالي (ب.) في حدود مبلغ يصل الى 573.206.00 درهم واغفله الخبير عبد المجيد (ر.)، وأخذا بعين الاعتبار في هذا السياق، أن الأرباح المحققة في غضون سنة 2008 وصلت من قبل المستانفة بلغت مبلغا قدره 1.254.261.67 درهم وفق ما توصل اليه الخبير عبد المجيد (ر.) في تقريره، وخاصة الصفحة 4 منه مما يجعل التعويض عن الفترة الانتقالية المحدد من قبل الخبير عبد العالي (ب.) دون درجة الاعتبار لمخالفتها لما تستلزمه المادة 9 من القانون المذكور التي اعتبرت ان هذا النوع من التعويض لا يمكن بأي حال من الأحوال ان يقل عن نصف الارباح المحققة خلال السنة السابقة عن تاريخ رفع

دعوى الافراغ من اجل الهدم وإعادة البناء، من جهة، ومن جهة أخرى، لأنه إبان انجاز الخبرة لم يكن في الإمكان تقويم التعويض عن الفترة الانتقالية على ضوء سلوك المستأنف عليها المتمثل في عدم تشريفها للالتزاماتها وتوسلها كل الوسائل التدليسية من اجل إفراغها من أصلها التجاري دون وجه حق، مما يقتضي معاملتها بنقيض قصدها، وانه تكون بذلك التعويضات المطالب بها من طرف المستأنفة والحالة هاته مؤسسة وموضوعية سواء فيما يتعلق بالتعويض عن العناصر المادية او المعنوية وفق ما وقف عليه الخبير عبد المجيد (ر.) أي 5.222.688.41 درهم، أو فيما يتعلق بالتعويض عن الفترة الانتقالية في حدود مبلغ 2.754.100.00 درهم، ليكون مبلغ التعويض الاجمالي هو 7.976.768.41 درهم.

وبخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه فانه بالرجوع الى الحكم المستأنف يتضح بجلاء ان قاضي البداية اكتفى بتخفيض التعويض الذي توصل اليه الخبير عبد المجيد (ر.) على علاقته السالفة الذكر، دون تعليل قراره بهذا الخصوص بأسباب سائغة كفيلة بحمله و جعله مستساغا ومقبولا ، الشيء الذي جعله ناقص التعليل الموازي لانعدامه انسجاما مع ما تواتر عليه القضاء في هذا الباب الى درجة الاستقرار ، وان التعويض المقضي به غير كفيلا يجبر الضرر المدعى به ان لم يغطي جميع العناصر المكونة للأصل التجاري المادية منها او المعنوية بشكل كامل رعييا في كل ذلك لسوء نية المستأنف عليها وتدليسها وفق ما سبق بيانه كما اغفل بالمرّة تمثيها بالتعويض عن الفترة الانتقالية انسجاما مع ما تستلزمه المادة 9 من القانون 49.16 ، فضلا عن إغفاله إبراز مسوغات تخفيض التعويض والأسباب التي استند إليها في ذلك.

والتمسست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف جزئيا والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة تعويضا عن ما أصابها من أضرار بخصوص فقدانها لأصلها التجاري في حدود مبلغ قدره 5.222.688.41 درهم وتعويضا عن الأضرار المترتبة خلال الفترة الانتقالية في حدود مبلغ قدره 2.754.100.00 درهم بما في ذلك فوات الكسب، ومصاريف الانتقال، وتهييء محل لممارسة النشاط التجاري، والحكم لها بالفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى غاية التنفيذ وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفقت مقالها بنسخة عادية للحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 03/05/2023 التي بالملف جواب الوكيل وحضر الاستاذ (هـ) ورجع جواب الوكيل ان الشركة مغلقة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 31/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن المحكمة مصدرة الحكم اعتبرت في تعليلها مبلغ 4.500.000,00 درهم كتعويض مستحق للمكترية الطاعنة عن الافراغ بسبب عدم رجوعها الى المحل التجاري وعملا بمقتضيات المادة 9 من نفس القانون أعلاه التي تجيز للمكترية الذي وقع افراغه من اجل الهدم وإعادة البناء المطالبة بالتعويض الاحتمالي المحكوم به اذا لم يتم ارجاعه الى المحل التجاري الذي وقع افراغه داخل الاجل المحدد في الفصل اعلاه، وذلك بناء على سلطتها التقديرية وبعدها امرت باجراء الخبرة الأولى لعبد المجيد (ر.) الذي حدد التعويض عن فقدان الأصل التجاري في 5.222.688,41 درهم - عندما اشارت الى كونها جاءت منسجمة مع مقتضيات المادة 7 من قانون 16/49 وموضوعية -، والخبرة الثانية للسيد عبد العالي (ب.) الذي حدد التعويض عن الأصل التجاري في مبلغ 4.212.000 درهم، والتعويض عن المرحلة الانتقالية في مبلغ 573.206,00 درهم ، مضيئة - ان مبلغ التعويض في الخبرتين جاء متقاربا وانه بالنظر للعناصر المتوفرة لديها وبالاعتماد على سلطتها التقديرية خلصت الى التعويض المحكوم به ، ومما يستنتج معه ان محكمة البداية وبالنظر للخبرتين معا - تمكنت من استجماع العناصر الكافية لتحديد التعويض المناسب في هذا العقار باعتبار التعويض المحكوم به جابرا للضرر الذي سيتعرض له الطرف المستأنف جراء افراغه من المحل موضوع المنازعة اخذة بعين الاعتبار مساحة المحل المحددة في 116 متر مربع في الطابق السفلي و199 متر مربع في الطابق العلوي إضافة للدور الذي يوجد بين الطابقين ' واخذة بعين الاعتبار كذلك السومة الحالية المحددة في 400.00 درهم والسومة الكرائية للمحل بتاريخ الخبرة التي تتراوح بين 15.000,00 درهم و20.000 درهم، وقيمة التعويض

عن السمعة التجارية , وقيمة الزبناء بمعدل 50 في المائة من رقم المعاملات واعتمادا على التصاريح الضريبية عن سنوات 2006 و2007 و2008 واخذة بعين الاعتبار الاضرار المترتبة خلال الفترة الانتقالية, مما تبقى معه جميع الدفع مردودة كونها غير مرتكزة على أساس قانوني سليم , وأنه لا مبرر لإجراء خبرة أخرى مما يستوجب تأييد الحكم المستأنف لعدم خرقه لاي مقتضى من المقتضيات المحتج بها ولتعليله القانوني السليم ..

وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيايبا بوكيل :

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه .