

Le juge du fond apprécie souverainement les composantes de l'indemnité d'éviction et n'est pas lié par les montants fixés dans le rapport d'expertise (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56099	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3841
Date de décision 20240711	N° de dossier 2024/8219/2373	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Réformation du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Congé pour usage personnel, Clientèle et réputation commerciale, Bail commercial, Améliorations et réparations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue du pouvoir modérateur du juge du fond face aux conclusions d'une expertise judiciaire. Le tribunal de commerce, tout en validant le congé pour reprise personnelle, avait réduit l'indemnité d'éviction fixée par l'expert.

L'appelant contestait la réduction des postes d'indemnisation relatifs à la clientèle et aux améliorations, au motif que le juge ne pouvait s'écarter des conclusions techniques sans motivation précise au regard de l'article 7 de la loi n° 49-16. La cour écarte le moyen tiré de l'indemnisation des améliorations, considérant que le preneur en avait déjà tiré profit durant l'exécution du bail, ainsi que celui relatif aux frais de recherche d'un nouveau local, non prévus par la loi.

Elle retient toutefois que la réduction opérée par le premier juge sur la valeur de la clientèle et de la réputation commerciale était excessive. Faisant usage de son pouvoir souverain d'appréciation et de l'effet dévolutif de l'appel, la cour réévalue ce poste de préjudice en considération de la durée du bail, de la nature de l'activité et de la situation du local.

Le jugement est en conséquence réformé sur le quantum de l'indemnité globale, qui est rehaussé, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت شركة ب.ل.ب. بمقال استئنافي بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 22/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 3966 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/11/2023 في الملف عدد 1519/8207/2023 والقاضي في الطلبين الاصيلي والمضاد في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالمصادقة على الانذار الموجه للمدعى عليها بتاريخ 02/01/2023 والحكم تبعا لذلك بافراغها من المحل التجاري الكائن بحي الدالية كراج " المرآب" رقم 110 تيفلت هي او من يقوم مقامها او بإذنها مقابل تعويض عن الافراغ يؤديه لفائدتها المدعي محدد في مبلغ 90.000,00 درهم وبتحميل خاسر كل طلب صائره ويرفض باقي الطلبات.

في الشكل :حيث بلغت الطاعنة بتاريخ 11/3/2024 واستأنفته بالتاريخ المذكور أعلاه، وقدم المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا فهو مقبول .

في الموضوع :حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض من خلاله أن المدعى عليها تكثري منه المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه، وأنه يرغب في انتهاء العلاقة الكرائية واسترجاع محله بقصد استغلاله بصفة شخصية، فوجه لها إنذارا للإفراغ لهذه العلة دون جدوى، ملتتمسا لأجل ذلك المصادقة على الإنذار الموجه اليها والحكم تبعا لذلك بإفراغها من المحل المكترى هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر. مرفقا مقاله بشهادة ملكية، عقد كراء، انذار ومحضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية للطرف المدعى عليه المدلى بها بواسطة نائبه المرفقة بطلب مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي، جاء فيها أساسا فان السبب المعتمد عليه من طرف المكري للإفراغ غير ثابت بأية حجة مما يجعل طلبه مرفوضا ، واحتياطيا في الطلب المضاد فانه اكتسب أصلا تجاريا طيلة مدة الكراء وان من حقه الحصول على تعويض في حالة افراغه، ملتتمسا لاجل ذلك الامر باجراء خبرة تقويمية على اصله التجاري مع النفاذ المعجل والاجبار في الأقصى وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 464 القاضي باجراء خبرة تقويمية للاصل التجاري موضوع النزاع انتدب لها الخبيرة نجوى بوضهر.

وبناء على تقرير الخبيرة المنتدبة المودع بكتابة الضبط بتاريخ 16/10/2023 والذي حددت من خلاله التعويض المستحق للمكثري عن الافراغ في مبلغ 150.732,13 درهم يشمل التعويض عن الحق في الكراء والتعويض عن الزبناء والسمعة التجارية العناصر المادية ومصاريف النقل والبحث عن محل اخر وتجهيزه.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل المدعي جاء فيها ان الخبرة المنجزة بالملف باطله لانها لم تكن حضورية بالنسبة اليه بحيث سبق وان طلب من الخبيرة تأجيل تاريخ اجراء الخبرة لانه تعرض لحادث سير الا انها لم تقم بذلك مما تعذر معه الحضور للخبرة، كما انها تضمنت حقائق غير صحيحة بحيث ان نائبه الأستاذ إبراهيم الحرفي لم يكن حاضرا بتاريخ معاينة المحل المنعقد في 20/09/2023 في حين ان الخبيرة دونت في تقريرها ان الاستاذ إبراهيم الحرفي " حضر معاينة المحل بتاريخ 20/09/2023 لكنه رفض التوقيع على محضر الانتقال " مما يعتبر معه تزويرا يتعين معه ابطال الخبرة والتمس أساسا عدم المصادقة على تقرير الخبرة

المنجزة في الملف وبصفة احتياطية فإن التعويض المحدد من طرف الخبيرة جد مبالغ فيه والتمس تحديده في مبلغ 30.000 درهم وارفق مستنتاجاته بنسخة من شهادة طبية.

وبناء على مستنتاجات ما بعد الخبرة المقدمة من المدعى عليها بواسطة نائبيها المؤداة عنها الرسوم القضائية جاء فيا ان الخبرة المنجزة بالملف جاءت موافقة للحكم التمهيدي الامر بها والتمست المصادقة عليها والحكم على المدعي بادائه لها مبلغ 150.733,13 درهم مع النفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر، مرفقة مستنتاجاتها بوصول الاداء على طلباتها.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم جاء ناقص التعليل و طبقا قانون المسطرة المدنية فإن الأحكام يجب أن تكون معللة من الناحية القانونية والواقعية.

– بخصوص التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية :

فقد جاء في تعليل المحكمة الابتدائية التجارية في هذا الشق أن الخبيرة حددت تعويضا عن الزبناء و السمعة التجارية في مبلغ 93.955.13 درهم في حين أن المحكمة خفضت التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية دون أن تركز على أي أساس قانوني سليم ودون ذكر أسباب ذلك . وأنه طبقا للفقرة الثانية من المادة 7 من القانون رقم 49.16 فإنه يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ . وأنه مادام أن الطاعنة تضررت من جراء فقد أهم عنصرين في الأصل التجاري فإن التعويض الأحق هو الذي حددته الخبيرة في مبلغ 93.955.13 درهم ، وجاء في قرار لمحكمة النقض في الملف التجاري رقم 1061/3/2/2020 الصادر بتاريخ 5 يناير 2023 ما يلي : " إن المحكمة لما اعتمدت في تقديرها للتعويض عن الإفراغ في الحق في الكراء استنادا إلى موقع المحل ومساحته والنشاط التجاري الذي كان يمارس به وسومته الكرائية وصعوبة البحث عن محل مماثل في نفس الموقع و المساحة و المواصفات بالاستناد إلى ما أورده الخبير المعين من قبلها ، تكون قد ركزت قضاءها على أساس قانوني .

– بخصوص التعويض التحسينات والإصلاحات :

فقد جاء في تعليل المحكمة أنه لا يمكن للإصلاحات والتحسينات أن تبقى بقيمتها الأولية مما يتعين معه خفض التعويض عن التحسينات والإصلاحات إلى مبلغ 10.000 درهم عوض 20.777.00 درهم الذي حددته الخبيرة في تقريرها. وأنه طبقا للفقرة الثالثة من المادة 7 من القانون رقم 49.16 فإنه "يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقته المكثري من تحسينات وإصلاحات....."

و إن الفقرة المذكورة واضحة وتتحدث عن التعويض عن التحسينات والإصلاحات التي أنفقها المكثري دون أن تورد أي استثناء على الفقرة المذكورة بخصوص التعويض عن الإصلاحات والتحسينات. وان المحكمة عللت بأن هذه الإصلاحات لا يمكن أن تبقى بقيمتها الأولية حين أن هذا التعليل لا يجد له أي أساس قانوني سليم لا في القانون أو في الواقع ما دامت أن المادة 7 جاءت واضحة وصريحة مما يكون معه تعليلها مجانباً للصواب .

بخصوص مصاريف النقل والبحث عن محل آخر :

فإن الخبيرة حددت مصاريف النقل والبحث عن محل آخر وتجهيزه في حين أن المحكمة استبعدت مصاريف البحث عن محل آخر و تجهيزه لعدم التنصيص على هذا العنصر ضمن مشتملات التعويض المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 49.16 . وأن المادة المذكورة أعلاه خولت للمكثري تعويضا كاملا عن الأضرار اللاحقة به بسبب الإفراغ و من بين هذه الأضرار مصاريف البحث عن محل

آخر وتجهيزه مما يرجى معه استبعاد تعليل المحكمة في هذا الشق والحكم وفقا لما جاء في تقرير الخبيرة بخصوص مصاريف النقل والبحث عن محل اخر وتجهيزه. وأنه جاء في تعليل المحكمة ما يلي : " ... هذه العناصر مجتمعة تبقى غير كافية لاكتساب زبناء وسمعة تجارية مهمين بالجوار يخول لها الحصول على تعويض نتيجة فقدانها يناهز 93.000 درهم ، واعتبارا كذلك لمواصفات المحل مكان تواجده الذي لا يعرف روجا تجاريا كبيرا إضافة إلى تميزه بكثافة سكانية متوسطة حسب ما جاء في تقرير الخبيرة ما جاء في تقرير الخبيرة ، ولما للمحكمة من سلطة تقديرية في تحديد التعويض المستحق للمكتري عن إنهاء الكراء فقد تقرر جعل التعويض المستحق للمكتري محدد في مبلغ 90.000 درهم". وأن المحكمة تجاوزت النطاق القانوني بهذا التعليل واتجهت إلى تفسير مسائل فنية محضة بعيدة كل البعد عن الشق القانوني مما يكون معه تعليلها غير مبني على أساس قانوني سليم .

- بخصوص التعويض عن الحق في الكراء :

فإن الطاعنة تستحق تعويضا عن الحق في الكراء مقدرا في مبلغ 54.000 درهم مما يتعين معه تأييد الحكم الابتدائي في هذا الشق والرفع من مبلغ التعويض عن الحق في الكراء إلى الحد المذكور أعلاه. ولأجله تلتمس قبول المقال الاستثنائي لتوفره على كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا والحكم بالرفع من التعويض المستحق للعارضة عن الإفراغ إلى مبلغ 150.732.12 درهم المحدد في تقرير الخبيرة مع النفاذ المعجل والصائر مع الإجماع في الأقصى. وأدلت بنسخة حكم تبليغية مرفقة بطي التبليغ .

وبجلسة 23/05/2024 أدلى نائب المستشار عليه بمذكرة جوابية التمس من خلالها رد جميع دفعات الطرف المستأنف لأنها لم تأت بأي جديد يمكن مناقشته خصوصا وأن المحل التجاري ذو المساحة التي لا تزيد عن 20 مترا مربعا لا يستحق هذا التعويض المقدر ب 90,000,00 درهما لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات وان الطرف العارض أراد استرجاع محله التجاري لاستعماله الشخصي لكنه اصطدم بالطرف المستأنف أراد الاثراء بلا سبب على حسابه بتعويض لا يتناسب مع مساحة المحل التجاري ولا المكان المتواجد فيه غير المؤهل لأن يكون محلا تجاريا ذا قيمة سوقية يمكن التزايد عليها في رفع قيمة التعويض مما يتعين معه رد جميع الدفعات الواردة في المقال الاستثنائي لأنها غير قانونية وواقعية. مما يلتمس معه العارض تأييد الحكم التجاري مع تعديله وذلك بتخفيض التعويض المحكوم به الى 30,000,00 ثلاثين ألف درهم مع تحميل الطرف المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 20/06/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب إستئنافها وفق ما بسط أعلاه.

وحيث إنه و فيما يخص السبب المستمد من نقصان التعليل، فيبقى مردودا ذلك أن الحكم المطعون فيه جاء معللا بما يكفي ، مما يتعين معه رد السبب المثار.

و حيث إنه بخصوص السبب المستمد بخصوص التعويض عن التحسينات والإصلاحات، فإن المحكمة وأخذا بعين الإعتبار مدة الكراء خفضت وعن صواب أيضا من المبلغ المحدد على اعتبار أن الطاعنة استفادت من الإصلاحات التي قامت بها خلال مدة الكراء ، مما يتعين معه رد السبب المثار.

و حيث إنه و بخصوص مصاريف الإنتقال والبحث عن محل اخر ، فإن المحكمة صادقت على المبلغ المحدد بخصوص الإنتقال و الذي يبقى مقبولا و رفضت مصاريف البحث عن محل آخر بعلته عدم ورودها في عناصر التعويض الواردة في المادة 7 من القانون 49/16 و هو ما جاء مصادفا للصواب والقانون، مما يتعين معه رد السبب المثار.

وحيث إنه بخصوص السبب المؤسس على التعويض على الزبناء و السمعة التجارية ، فإنه بالرجوع لوثائق الملف والحكم المطعون فيه

و تقرير الخبرة المنجز في المرحلة الإبتدائية من قبل الخبرة نجوى بوضهر يتضح أن هذا الأخير حدد التعويض المستحق بخصوصه في مبلغ 93.955,13 درهم ، لكن إن محكمة أول درجة بما لها من سلطة تقديرية وإعتبارا لباقي وثائق الملف ولا سيما مدة الكراء و نوعية النشاط و موقع المحل خفضت منه بشكل مبالغ فيه، مما يتعين معه إعتبار السبب المثار بهذا الخصوص و إعمالا للأثر الناشر للإستئناف وفي إطار السلطة التقديرية للمحكمة و على ضوء الخبرة المنجزة في المرحلة الإبتدائية و باقي وثائق الملف ، إرتأت هذه المحكمة بالنظر لمدة الكراء و نوعية النشاط وموقع المحل رفعه إلى مبلغ 55.000,00 درهم ليصبح التعويض الإجمالي محدد في مبلغ 120.000,00 درهم وتأييد الحكم المستأنف في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع : بإعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف فيما قضى من تعويض عن الإفراغ وذلك بالرفع منه إلى مبلغ 120.000,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.