

L'indemnité d'éviction due au preneur doit comprendre la valeur des améliorations et réparations, dont le montant est souverainement apprécié par les juges du fond sur la base du rapport d'expertise (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61246	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3615
Date de décision 20230530	N° de dossier 2022/8206/185	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Déclarations fiscales, Congé pour reprise personnelle, Bail commercial, Améliorations et réparations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

L'appel portait sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial à la suite d'un congé pour reprise. Le tribunal de commerce avait fixé une indemnité sur la base d'une expertise mais en écartant la valeur des améliorations faute de preuve, ce que contestait le preneur en produisant des factures en appel, tandis que le bailleur critiquait une surévaluation globale. Après avoir ordonné une nouvelle expertise, la cour d'appel de commerce rappelle son pouvoir souverain d'appréciation pour fixer le montant de l'indemnité. Elle retient que doivent être pris en compte non seulement les conclusions de l'expert, mais également la localisation du fonds, la nature de l'activité et la valeur des améliorations apportées par le preneur. La cour intègre ainsi la valeur des améliorations, prouvée par factures en cause d'appel, après application d'un coefficient de vétusté. Faisant partiellement droit à l'appel du preneur et rejetant celui du bailleur, la cour réforme le jugement entrepris en augmentant le montant de l'indemnité d'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : بناء على تقدم السيد [منير (ع.)] بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 03/12/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 3693 بتاريخ 06/10/2021 في الملف عدد 3367/8207/2020 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الدعوى الأصلية و المضادة. في الموضوع : أولا في الطلب الأصلي : بإفراغ المدعى عليه [منير (ع.)] من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تيفلت ومن يقوم مقامه أو بإذنه ورفض باقي الطلبات و تحميله مصاريف الدعوى . في الطلب المضاد : بأداء المدعى عليه [أمين (أ.)] لفائدة المدعي تعويضا اجماليا عن فقدانه الصل التجاري قدره 93.300.00 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في حدها الأدنى و تحميله مصاريف الدعوى ورفض باقي الطلبات. وبناء على تقدم كل من السيد [أمين (أ.)] بمقال استئنافي بتاريخ 16/12/2021 ، السيد [الحاج (ع.)] بمقال استئنافي بتاريخ [الحاج (ع.)] يستأنفان بمقتضاهما نفس الحكم الابتدائي المشار اليه اعلاه. وحيث ان السيد [الحاج (ع.)] لم يكن طرفا في الحكم المستأنف ولم يدلي بما يثبت صفة في الدعوى مما يكون معه الاستئناف المقدم من طرفه من غير ذي صفة ويتعين التصريح بعدم قبوله و تحميله الصائر. حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفين مما يكون معه استئنافهما قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهما مقبولين شكلا . في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد [أمين (أ.)] تقدم بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه يعرض فيه من خلاله بانه يؤغب باسترجاع المحل الكائن بعنوان المدعى عليه أعلاه للاستعمال الشخصي وأنه وجه له انذار بذلك و التمس لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار مع إفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بعنوانه هو او من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ لمدة 60 يوم قابلة للتجديد و شمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر. وأرفق المقال بطلب تبليغ إنذار ومحضر تبليغه. وبناء على المذكرة التي أدلى بها نائب المدعي و أرفقها بنسخة مطابقة للأصل من رسم شراء . وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الذي أدلى به المدعى عليه بواسطة نائبه وجاء فيها في الجواب بأن المدعي لم يدل بما يثبت صفة في الادعاء وفي الطلب المضاد فغنه وفي حال الإدلاء بما ثبت الصفة فإنه يستغل المحل موضوع الدعوى في بيع الدجاج لمدة 18 سنة وادخل عليه عدة إصلاحات و تحسينات وله زبائنه وأن افراغه منه من شأنه أن يلحق ضرر كبيرا به وبحقوقه ، ملتصا أساسا عدم قبول الطلب الاصلي و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري وتقويم كافة الأضرار التي ستترتب عن افراغه مع حفظ حيه في الأداء بمستنتجاته . وبناء على المذكرة المرفقة التي أدلى بها نائب المدعي وأرفقها بجواب على انذار، نسخة مطابقة للأصل من محضر سمسة وبيع عقار بالمزاد العلني، صورة رسو شراء وبناء على الحكم التمهيدي عدد 282 بتاريخ 2021/3/31 القاضي بإجراء خبرة. وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها التي تقدم بها المدعى عليه والتي جاء فيها وان التعويض المقترح من طرف الخبير هزيل ولا يلائم حجم النشاط الممارس بالمحل المكثري وموقعه، ملتصا الحكم على المدعي وأدائه له تعويض قدره 160.000 درهم مع شمل الحكم والنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى. وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي أدلى بها والمدعي وجاء فيها بأن الخبير لم يوضع بشكل كافه المعيار الذي اعتمده لاحتساب التعويض عن الحق في الكراء وان السمعة التجارية والزبائن اقل من التقدير الذي حدده، كما أن تقديره لمبلغ التعويض عن الإصلاحات لا يلزمه واعتبار أنها تندرغ في باب التحسينات، ملتصا اجراء خبرة مضادة وفي حال عدم الاستجابة لذلك تخفيض مبلغ التعويض المحدد في الخبرة. و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف . أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب استئناف السيد [منير (ع.)] بعد عرض موجز لوقائع الدعوى سوء التعليل الموازي لانعدامه ورد بتعليل المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه ان تقرير الخبرة المأمور بها كان موضوعيا و موافقا للحكم التمهيدي مما ارتات معه المحكمة في إطار سلطتها التقديرية الاعتماد عليها فيما سيحكم به من تعويض وذلك بعد خصم قيمة الإصلاحات و التحسينات لعدم وجود ما يبرر الحكم بها نظرا لغياب أية حجة تثبتتها لكن يبدو أن هذا التعليل غير مصادف للصواب في الشق المتعلق بخصم قيمة الإصلاحات والتحسينات سيما إذا علمنا أن الحكم التمهيدي حين انتدابه للخبير كلفه بالقيام بعدة مهام منها تقويم الأضرار المترتبة عن فقدان المكثري أصله التجاري. ولا شك في أن الإصلاحات و التحسينات تندرغ ضمن هاته الأضرار وأن

الخبير القضائي المنتدب حين انجازه للمأمورية المناطة به تتطرق بكيفية شعبه ومفصلة في تقريره الى الإصلاحات و التحسينات التي أضافها المكثري إلى العين المكترة وحدها فيما مجموعه 6550000 درهم بعد ما أدلى إليه المستأنف بسبع فواتير غير أن الخبير ربما سهوا منه لم يرفق تقريره بالفواتير المذكورة وبغاية تأكيد المستأنف لمطالبة النهائية بعد الخبرة فانه بدلي للمحكمة باعتبارها درجة ثانية وأحكامها انتهاية بنسخ مصادق عليها من سبع فواتير لإثبات الإصلاحات و التحسينات التي كلفته 66300 درهم وأن الحكم المطعون فيه لئن أكد من خلال حيثياته أن الخبرة كانت موضوعية وموافقة للحكم التمهيدي إلا أنه على الرغم من ذلك و عن غير صواب قضى بخصم قيمة الإصلاحات و التحسينات من التعويض الإجمالي بعلته عدم الإثبات وذلك ما يجعله منسما بسوء التعليل مما يقتضي التصريح بتأييده في مبدئه مع تعديله وذلك بالغاثة في الشق المتعلق بخصم التعويض عن الإصلاحات و التحسينات و الحكم للمستأنف بها وقدرها 66300 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر وتحديد مدة الإجماع في الأقصى ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم في مبدئه مع تعديله وذلك عن إلغاء الحكم المطعون فيه في الشق المتعلق بخصم التعويض الإصلاحات و التحسينات والحكم للمستأنف بقيمة الإصلاحات و التحسينات وقدرها ستة وستون ألفا وثلاثمائة درهم (66300) درهم والحكم برفع التعويض إلى الحد المطلوب ابتدائيا من خلال المطالب النهائية بعد الخبرة. تحميل المستأنف عليه الصائر وتحديد مدة الإجماع في الأقصى. أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه و سبع (7) نسخ مصادق عليها من الفواتير لإثبات مصاريف ونفقات الإصلاحات و التحسينات. وجاء في أسباب استئناف السيد [أمين (1)] أن الحكم موضوع الطعن وان خلص الى نتيجة حدد في اطارها التعويض المستحق مقابل الإفراغ إلا أن ذلك لم تراخ في تقريراته عدة معطيات مما جعل الحكم الصادر له يراعي حقوق المستأنف خصوصا وأن الحكمة وان وضعت اطارا تمهيدا لاجراء الخبرة إلا أن الملاحظة عنها أنها تجد وفق ما رسم لها وأن الخبير المنتدب بالرغم من قيامه باجراءات واستدعاء وحضور الأطراف المتنازعة لعملية الخبرة وانجازه لتقرير في الموضوع إلا انه لوحظ عند انجازه لهذا التقرير عدم تقيدته بمقتضات الأمر التمهيدي ذلك أن الحكمة أسرته بمراعات المستحقات الضريبية عن السنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكثري من تحسينات و اصلاحات في حين نجد السيد الخبير اقتصر في خظم تقريره على بعض المعطيات دون غيرها وأنه وللإشارة فان المحل التجاري موضوع النزاع مكرى بمبلغ 1000 درهم في الشهر إلا أن السيد الخبير اعتمد مبلغا يفوق ذلك بكثير ليقول بان مبلغ السومة الكرائية هو 2500 درهم بدلا من 1000 درهم اعتمادا على نظرية يعلم الله فحواها.... خصوصا وأن الأمر التمهيدي وأضح كما ان السومة الكرائية محددة وأن ما اعتم من منطقة في تحديد واقع السومة الكرائية يخالف المقتضى القانوني الذي سنه المشرع المغربي ذلك أن العملية المعتمدة معتمدة لقرار مبلغ السومة الكرائية تتنابه بعض المغالطات وهذه المغالطات لا تسير الوضع القانوني السليم ذلك انه في إطار مراجعة اثمان السومة الكرائية للمحلات التجارية نجد المشرع من قانون رقم 07.03 الذي حدد الزيادة في مبلغ 10% وفي ابعد الحدود فغن المشرع حدد صلاحية المحكمة في إطار السلطة التقديرية المعطيات لها وخصوصا إذا كانت السومة الكرائية لا تتجاوز 400 درهم على أن لا تتجاوز في المجل معدل 50 % وأنه أمام هذه المغالطات كيف تأتي للخبير القيام بهذه العملية خصوصا وأن المشرع حسل القانون المذكور قد قيد من سلطة المحكمة في إطار سلطتها التقديرية فكا بالك بالخبير الذي ادخى العنان لقلمه وأن الخبرة واعتبار ما ذكر لم تراخ في اطارها المقتضيات التي سنها المشرع ، خصوصا وان المادة 7 من القانون رقم 16.49 ينحصر اساسها في مراعات واقع التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وأنها تنص على استحقاق المكثري تعويضا عن انتهاء عقد الكراء يعادل ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الافراغ ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل وان أساس وجوه تحديد عناصر التعويض عن الضرر الناجم عن الإفراغ هو قيمة الأرباح التي كان يجنيها المكثري فعلا والتي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة حسب المارة 7 من قانون 16.49 . وأنه اذا كان السير الخبير قدر اعتمد عنصر الربع لتحديد قيمة بجميع عناصر التعويض عن الضرر فان الاشكال هو عدم التزامه بقيمة الأرباح المحددة في التصريحات الضريبية المدلى بها من طرف المكثري بل أن السيد الخبير عمل على تحديد الأرباح من نسج الخيال في تجاوز تعسفي لما صرح به ضريبيا أو قام بمضاعفة الربح الفعلي بغية رفع قيمة التعويض محاباة و مجاملة للطرف المكثري دون اعتماد ذلك على معطى دافع وأنه من الثابت أن السير الخبير اعتم في تحرير جميع عناصر التعويض عن الضرر عن فقران الأصل التجاري على عنصر الربع في حين أنه وفي تحديد قيمة الأرباح السنوية تجاهل واستبعد الأرباح الفعلية وكل ذلك للدفع من قيمة التعويضات المسطرة بتقرير الخبرة وأن ما يؤكد واقع ذلك هو أن المحل مخصص " لبيع الرجاج " وان هامش الربع منه قليل وهذا ما تؤكد جداول الحصيلة

الضريبية المدلى بها ناهيك عن واقع المستحقات الكرائية التي تم رفعها انطلاقا من معطى خيالي خصوصا وان السومة الكرائية للمحل تقدر بنحو 1000 درهم كما أن المحلات المجاورة فان سومتها الكرائية تقل عن ذلك بكثير خلاف ما جاء في تقرير الخبرة كما ان عامل عن السمعة التجارية لا تعرف هالة كبرى حتى يحدد لها المبلغ الوارد بتقرير الخبرة وأنه للوقوف على من ذلك فانه يناسب القول باجراء خبرة مضادة تراعى فيها بجميع الضوابط التي حددها المشرع خلاف ما نلمسه في الخبرة وملفات باللف التي انتابتها عدة مغالطات تساور واقع ما املاه الطرف المستأنف عليه الذي حضر وقائع الخبرة رفقة دفاعه علما بان قانون السنة بمنع ذلك مما كان له تاثير مباشر على رأي الخبير وأن الادهى أن الخبير اعتمد مبلغ خيالي واعتبر ذلك بشكل قيمة لعنصر الزبناء او السمعة التجارية في حين أن المبلغ المذكور اعتمد منطق التخمين ليس له وبالتالي فان المبلغ المحدد كتعويض لا علاقة له لا يعامل الزبناء ولا بالسمعة التجارية لأن لهذين العاملين ضوابط تحكمهما وتميزهما عن عنصر الرواج الرائد وأن المعايير المعتمدة في انجاز التقرير موضوع المناقشة لم تكن موضوعية بقدر ما نجد السيد الخبير خرج عن " منطق الحياد " ليساير الطرف الأخر في طرحه وهذا إلى شيء فانما يعبر عن عدم مصداقية الخبير في انجازه للتقرير المعتمد في استصدار هذا الحكم ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا إغائه وبعد التصدي القول بإجراء خبرة مضادة يستدعى لها سائر الأطراف وتراعي في اطارها جميع الفتيات التي استوجبته معطيات النازلة مع حفظ حق المستأنف في الإدلاء بمستنتجاته بعد إجرائها وفي حالة عدم الاستجابة لهذا الملتمس فإنه يناسب تخفيض التعويض المحكوم به الى الحد المعقول و المناسب وتحميل الجانب المستأنف عليه الصائر . أرفق المقال ب: نسخة حكم . وبناء على القرار رقم 236 الصادر بتاريخ 23/03/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد [محمد (ي.)] الذي اودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 29/03/2023 والذي خلص من خلاله الى ان التعويض المستحق للمستأنف مقابل افرأغه محدد في مبلغ 111.650,00 درهم . و بناء على إدلاء المستأنف بمستنتجات بعد الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 18/04/2023 التي جاء فيها أن التعويض الذي أسفرت عنه الخبرة هزيل جدا . ولا يتلاءم البتة مع النشاط الدؤوب الذي يعرفه المحل التجاري والذي يوجد بموقع شعبي يتميز بكثرة الدكاكين التجارية والحركة الدائبة للمتبضعين حسب الثابت من تقرير الخبرة وذلك ما يجعل التعويض المقترح غير مناسب لتغطية الأضرار الناجمة عن فقدان العارض لأصله التجاري الذي قضى في بنائه وتكوينه معظم ايام حياته خاصة ان ما يلاحظ على الخبير المنتدب انه لم يناقش فواتر الاصلاحات المقدمة اليه ولم يعطها اية اهمية مثلا لم يراع قيمة التحسينات التي تكبدها العارض وكلفته انفاق مبلغ 66300 درهم لذلك فالنتائج التي اسفرت عنها الخبرة الحالية جاءت مجحفة بحقوق العارض الى ابعد الحدود وبعيدة كل البعد عما اسفرت عنه الخبرة المنجزة على مستوى المحكمة الابتدائية ومن ثم فهي غير موضوعية . ولا تجبر كافة الاضرار الناجمة عن فقدان العارض لأصله التجاري وبالاستناد لكل المعطيات المسطرة اعلاه ، ملتصقا بالحكم وفق المقال الاستئنافي وبتأييد الحكم المستأنف في مبدئه مع تعديله وذلك بإلغائه في الشق المتعلق بخصم التعويض عن الاصلاحات والتحسينات والحكم له بها وقدرها 66300 درهم . و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمستنتجات بعد الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 23/05/2023 التي جاء فيها أن الخبير المنتدب بعد سلوكه للإجراءات المسطرية المتطلبية بخصوص الاستدعاء وغيره قام في اطار المهمة المكلف بها بالانتقال الى عين المكان فاتضح له بان الأمر يتعلق فعلا بمحل تجاري كائن بمدينة تيفلت تقدر مساحته بنجر (13,16) م 2 زيادة على فضاء خارجي وهو مستغل في بيع الخضر ومتوفر على جميع التجهيزات من الات و منقولات خاصة بالنشاط التجاري الممارس بالمحل و انه يتواجد بمنطقة تجارية لاباس بها وان معدل دخله حسب سنوات 2019 ال2022 ينحصر في مبلغ 51700 درهم وأن الخبير عند تحريره لما يمكن ان يتحصل لتعويض سواء بالنسبة للنقل " وكازا "قيمة الحق في الكراء " نجد السيد الخبير عمل بمنطق المغالات ذلك ان مدينة تيفلت مدينة صغيرة وان التنقل فيها لا يستوجب مبلغ 7000 درهم أما عن واجب المستحقات الكرائية فانه يطرح تساؤل حول عامل التقديم لان السومة الكرائية المتعارف عليها هي 1000 درهم وليس 3000 درهم لان واجب الفرق المعتمد كمنطلق لتحرير واقع السومة غير مبرر لان العبرة بما هو مصرح به وبما هو متعارف عليه بين المكري والمكترى لان في الاخر بسومة كرائية تفوق ما هو حاصل نقول بان في الامر مغالات وبالتالي إثراء غير مشروع لان العبرة بالسومة الفعلية وليس بخلافها ولهذا فان مبلغ 72.000,00 درهم لقيمة التعويض عن الإلجار غير مستحقة أما عن الزبناء والسمعة التجارية فانه يستخلص من واقعها وهذا بعد الوقوف على المتحصل عليه من دخل خلال سنوات 2019 إلى غاية سنة 2022 ان عامل الزبناء غير مؤثر وهذا ينعكس كذلك على السمعة التجارية وأن المبالغ المصرح بها ضريبيا تظهر مدى الاقبال على المحل وكذا مدى السمعة التجارية التي ينعم بها المحل وأن السيد الخبير لو كان موضوعيا في طرحه لما عاينه فانه كان عليه ان يقول بمبالغ أقل مما اقترحها الخبير المنتدب في المرحلة الابتدائية كحصوله وبهذا فان العارض يلتمس من المحكمة تطبيق اجتهادها في هذا

الباب وتحميل الصائر على من يجب ، ملتصقا بالحكم بقبول الخبرة شكلا وموضوعا القول بتطبيق اجتهاد المحكمة في هذا الباب وتحميل الصائر على من يجب. وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 23/05/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلَفِّ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 30/05/2023 التعليل حيث أسس المستأنفين استئنافية على الأسباب المسطرة أعلاه. وحيث ان المحكمة قصد الوقوف على قيمة التعويض المستحق للمستأنف مقابل افراغه للمحل المكترى امرت باجراء خبرة تقويمية عهد بها الى الخبير السيد [محمد (ي.)] الذي اودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 29/03/2023 والذي خلص من خلاله الى ان التعويض المستحق للمستأنف مقابل افراغه محدد في مبلغ 111.650,00 درهم ، وهي الخبرة التي أنجزها السيد الخبير في احترام لنقاط القرار التمهيدي المسند له المهمة وجاءت نتيجتها موضوعية. وحيث ان المحكمة باطلاعها على وثائق الملف ونتيجة الخبرة المنجزة سواء في المرحلة الابتدائية او المامور بها أمام محكمة الاستئناف، وأخذا منها بعين الاعتبار مساحة المحل موضوع النزاع المقدر ب 13.16 متر مربع وموقعه بمدينة تيفلت، بمنطقة تجارية تتميز بحركة تجارية لاباس بها، ونوع النشاط الممارس به والمتمثل في بيع الخضر والدواجن، والخاضع للضريبة وكذا بعد الاخذ بعين الاعتبار ما ادخل عليه من تحسينات المثبتة بفواتير ومع اعمال نسبة الاستهلاك بالاستعمال تم تحديد قيمته في 7000 درهم ، ارتأت تحديد التعويض الإجمالي عن فقد المستأنف لأصله التجاري في مبلغ 111.650,00 درهم. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: بعدم قبول استئناف [الحاج (ع.)] مع إبقاء الصائر على رافعه وبقبول باقي الاستئنافين. في الموضوع : باعتبار استئناف السيد [منير (ع.)] جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع من مبلغ التعويض المحكوم به إلى (111.650,00 درهم) ، وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة. وبرد استئناف السيد [أمين (أ.)] وإبقاء الصائر على رافعه.