

L'indemnité d'éviction due au preneur ne peut être contestée par le bailleur sur le fondement de la fermeture du local lorsque le congé a été délivré pour un motif de reprise pour usage personnel (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61152	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3463
Date de décision 20230523	N° de dossier 2023/8206/559	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Rejet de la demande de contre-expertise, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Contestation du rapport d'expertise, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et fixant l'indemnité d'éviction due au preneur, la cour d'appel de commerce examine les moyens de contestation du rapport d'expertise. Le bailleur appelant contestait le montant de l'indemnité, soutenant d'une part que le fonds n'était plus exploité et d'autre part que l'expertise judiciaire était entachée d'erreurs d'appréciation. La cour écarte le moyen tiré de la fermeture du local, en retenant que le congé était fondé sur la reprise pour usage personnel et non sur le défaut d'exploitation, chaque cause d'éviction produisant des effets propres. Elle juge en outre que les éléments retenus par l'expert pour évaluer le préjudice du preneur sont conformes aux critères énumérés par l'article 7 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Dès lors, en l'absence de preuve contraire rapportée par le bailleur, la demande de contre-expertise est rejetée faute de motifs sérieux. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد محمد (ج.) ومن معه بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 27/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 4349/8219/2022 التمهيدي عدد 477 الصادر بتاريخ 29/6/2022 القاضي بإجراء خبرة والقطعي عدد 9680 الصادر بتاريخ 12/10/2022 و القاضي في منطوقه :

في الطلبين الاصيلي و المضاد :

في الشكل: بقبولهما .

في الموضوع : بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمكترين بتاريخ 14/01/2022 و بافراغهم هم و من يقوم مقامهم او باذنه من المحل التجاري بـ [العنوان] بالبيضاء مقابل منحهم تعويضا كاملا عن الإفراغ قدره 208.000,00 درهم (مائتين و ثمانية الف درهم) مع تحميل الطرف المكري جميع الصوائر و برفض باقي الطلبات .

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا و أداء و يتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ج.) ومن معه تقدموا بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 27/04/2022 يعرضون فيه أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالبيضاء ، والذي أكروه إلى المدعى عليهم بمشاهدة قدرها 1.270 درهم وأن المدعين أصبحوا في حاجة ماسة وملحة من أجل استرجاع هذا المحل قصد استغلاله شخصيا من طرفهم وأن المدعين وجهوا إلى المدعى عليهم إنذارا غير قضائي يطلبون منهم بمقتضاه إفراغ المحل المذكور توصلوا به بتاريخ 14/01/2022 إلا أنهم لم يستجيبوا لمضمونه على الرغم من مرور أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليه قانونا وأن المدعين أمام هذه الحالة وجدوا أنفسهم مضطرين للجوء إلى المحكمة قصد المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليهم هم ومن يقوم مقامهم من جميع مرافق المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالبيضاء ، ملتزمين بقبول الطلب شكلا و في الموضوع التصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليهم بتاريخ 2022/01/14 والحكم بإفراغ المدعى عليهم ورثة بوشعيب (خ.) هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري المؤجر إليهم والكائن بـ [العنوان] بالبيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير يمتنعون فيه عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل لثبوت الاحتياج و تحميل المدعى عليهم الصائر، وأدلوها بشهادة الملكية ، نسخة من الإنذار المبلغ إلى المدعى عليهم .

بناء على إداء نائب المدعى عليهم بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 25/05/2022 جاء فيها أنه في الشكل أن مناط الدعوى يتعلق بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ، و أن أول شرط من شروط إقامة الدعوى هو ثبوت صفة الفريق المدعي، وحيث أنه استنادا لمناط الدعوى يكون لزاما على الفريق المدعي اثبات العلاقة الكرائية، ولاعتبار أن الملف خال من أي وسيلة إثبات فعلية ومعتبرة قانونا تؤكد قيام العلاقة الكرائية وجب التصريح بعدم قبول الطلب شكلا لخرقه مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية، مع الإشارة في هذا الصدد إلى أن شهادة الملكية المدلى بها لا تتضمن وصف العقار المراد بالمصادقة على الإنذار بشأنه لا تجزم أن العقار موضوع

الرسم العقاري هو نفسه العقار المطلوب في الدعوى.

من حيث الموضوع أنهم يلتمسون من تطبيق القانون في هذا الشق إذا تجاوز الفريق المدعي العيب المثار أعلاه و بخصوص المقال المضاد أنهم في حال استجابة المحكمة لطلب المدعين أصليا ستلحقهم مجموعة من الأضرار المادية والمعنوية جراء هذا الإفراغ وبناء عليه واعمالا للمادة السابعة من القانون 16-19 يكون المدعى عليهم محقين في التقدم بهذا الطلب المضاد للمطالبة بالتعويض عن انتهاء العلاقة الكرائية، ملتزمين بالحكم للمدعين بتعويض مسبق في حدود 4000 درهم يؤديه المدعى عليه وفق هذا المقال المضاد مع الحكم له تمهيدا بإجراء خبرة حسابية قصد تحديد قيمة التعويضات المستحقة له عن انتهاء العلاقة الكرائية حسب نص المادة 7 من القانون 49.16.

بناء على إداء نائب المدعين بمقال اصلاحي مع تعقيبية بجلسة 08/06/2022 جاء فيها أنه من حيث المقال الإصلاحي تقدم المدعين بالمقال الافتتاحي للدعوى بشأن المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليهم من المحل التجاري المؤجر إليهم من أجل استغلاله بصفة شخصية وتسرب خطأ مادي إلى اسم إحدى المدعيات وهي السعيدة (ج.) حيث ورد خطأ "السعيدة (ج.)" وأن المدعين يتداركون هذا العيب ويتقدمون بمقالهم الإصلاحي هذا والقول بأن الاسم الحقيقي للسيدة السعيدة (ج.) هو "السعيدة (ج.)"، و من حيث التعقيب فإن المدعين ورفعا لكل لبس أو غموض حول صفتهم في الدعوى وحول العلاقة الكرائية بين الطرفين ، فقد أدلوا للمحكمة بشهادة الملكية تفيد ملكيتهم للعقار المستخرج منه المحل التجاري المطلوب إفراغه ويدلون رفقة هذه المذكرة بنسخة من قرار قضائي سابق بين موروث المدعين المرحوم محمد (ج.) ومورث المدعى عليهم المرحوم بوشعيب (خ.) و بالتالي يبقى دفع المدعى عليهم في هذا الباب عديم الأساس و من حيث الجواب عن المقال المضاد في الشكل فإن الشكل من النظام العام ، فإنهم يسندون النظر في مراقبته للمحكمة لتعلقه بالنظام العام قصد التصريح بعدم قبول المقال المضاد شكلا عند الاقتضاء و في الموضوع فإن طلب التعويض الذي تقدم به المدعون فرعيا يبقى غير ذي أساس لعدم وجود ما يبرره وأن المدعين محقون في استرجاع محلهم لاستغلاله شخصيا و بالتالي يكون الطلب المضاد قد جاء في غير محله الأمر الذي ينبغي معه الحكم برفضه، ملتزمين بإصلاح المقال والقول بأن الاسم الصحيح للسعيدة (ج.) هو "السعيدة (ج.)" مع مواصلة الدعوى إضافة صائر هذا المقال إلى مصاريف الدعوى ورد كافة دفعات المدعى عليهم لعدم جديتها والحكم وفق طلبات المدعين الواردة في المقال الافتتاحي للدعوى ومن حيث الجواب عن المقال المضاد في الشكل التصريح بعدم قبوله شكلا وفي الموضوع الحكم برفضه لعدم وجود ما يبرره مع إبقاء الصائر على رافعيه ، و ادلوا بصورة شمسية من حكم سابق.

وبناء على الحكم رقم 477 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 29/06/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد موسى (ج.) .

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة من قبل الخبير المذكور و التي خلص من خلالها الى ان مبلغ التعويض المستحق للمكترين مقابل افراغهم من الاصل التجاري هو مبلغ 208.000,00 درهم .

بناء على إداء نائب المدعين بمذكرة بعد الخبرة بجلسة 05/10/2022 جاء فيها أن السيد الخبير من أجل محاباة المدعى عليهم عمد إلى تحديد السومة الكرائية لمحل مماثل في مبلغ 4.000 درهم شهريا وهو الأمر الذي يرى المعارضون بأنه غير منطقي و غير معقول بالنظر إلى موقع المحل وسعته والنشاط التجاري الممارس فيه ذلك أن التجارة الممارسة في المحل موضوع النزاع هي بيع التوابل فقط ولا توجد به مواد غذائية ، ونظرا لمساحته فإنه لا يتسع للمواد الغذائية وأن الخبير السيد موسى (ج.) سبق له إنجاز تقرير خبرة لمحل مجاور بحي الفرح وبنفس المساحة أو أكثر بقليل واقترح سومة كرائية لمحل مماثل في مبلغ 1.700 درهم شهريا وأن المعارضين يرون بأن ما توصل اليه الخبير السيد موسى (ج.) لا يتطابق مع الواقع سواء من حيث موقع المحل موضوع النزاع أو من حيث مساحته أو من حيث النشاط التجاري الممارس فيه وأنه من المعلوم أنه كلما كانت السومة الكرائية مرتفعة كلما كان التعويض أقل ، وكلما كانت السومة الكرائية زهيدة كان مبلغ التعويض أكثر وأن المعارضين يرون بأن تقرير الخبرة المنجز في النازلة لم ينصفهم وأنهم يلتمسون من المحكمة استبعاده عملا بالفصل 66 من ق. م. وإعمال سلطتها التقديرية في تحديد التعويض بعدما صارت تتوفر على كافة العناصر المادية والمعنوية في تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ وأن المعارضين أنجزوا محضر معاينة واستجواب تأكد من خلاله بان محل النزاع

كان مغلقا لمدة طويلة ولا يمارس فيه أي نشاط تجاري ، وأن المدعى عليهم عمدوا إلى فتحة ومحاولة إصلاحه وتجهيزه بعد توصلهم بالإنداز وبعد إقامة الدعوى الحالية وبالتالي يكون العارضون محقين في المطالبة بإجراء خبرة ثانية مع حفظ حقهم في تقديم مستنتاجاتهم بعد إنجازها ، ملتزمون أساسا الأمر تمهيديا بإجراء خبرة ثانية مع الإشهاد للعارضين على استعدادهم لأداء مصاريفها مع حفظ حقهم في الإدلاء بمستنتاجاتهم بعد إنجازها واحتياطيا إبعاد تقرير الخبرة المنجز في النازلة مع إعمال السلطة التقديرية للمحكمة عند تحديد التعويض عن الإفراغ وتحميل المدعى عليهم الصائر.

أرفقت ب: نسخة من محضر معاينة واستجواب يفيد بأن محل النزاع كان مغلقا باستمرار منذ أكتوبر 2021 و خمس صور شمسية لفواتير الماء والكهرباء تفيد عدم استهلاك هاتين المادتين و صورة شمسية من تقرير خبرة أنجزه نفس الخبير على محل مماثل ومجاور وافترض له سومة كرائية قدرها 1.700 درهم شهريا في حين افترض 4.000 درهم لمحل مماثل لمحل العارضين وتصريح كتابي من الموقع أسفله إلى السيد الخبير.

بناء على إدلاء نائب المدعى عليهم بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بجلسة 05/10/2022 جاء فيه أن السيد الخبير أدلى بتقرير في النازلة حدد فيه قيمة الأصل التجاري موضوع النزاع في مبلغ مئتان وثمان آلاف درهم (208000) درهم وأن العارضين يعتبرون أن ما حدد من قبل السيد الخبير كقيمة للأصل التجاري موضوع الدعوى الحالية لا يرتكز على أساس واقعي سليم ذلك أن القيمة الحقيقية للأصل التجاري تتجاوز بكثير ما حدد في تقرير السيد الخبير على اعتبار سنوات الضريبة المدلى بها والتي لا تتناسب مع تعويض الذي خلص له تقرير الخبرة وأن السيد الخبير لم يعير أي اهتمام للتصريح الضريبي المنخفض لسنة 2021 على اعتبار الوضعية الاقتصادية التي كان يعرفها المغرب خاصة والعالم عامة أُنذاك بفعل جائحة كورونا وما خلفته من ركود اقتصادي إضافة أن السيد الخبير لم يعطى أهمية أثناء استخلاص القيمة الحقيقية للأصل التجاري للمدة الكرائية الطويلة التي تفوق 30 سنة وأيضا الموقع التجاري الذي يتوفر عليه المحل موضوع الخبرة ، ملتزمون أساسا إجراء خبرة مضادة تسند إلى خبير مختص تكون مهمته الوقوف على القيمة تعويض المستحق للعارضين عن إفراغهم للمحل التجاري موضوع المسطرة واحتياطيا المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير السيد موسى (ج.) والحكم لفائدة العارضين بتعويض إجمالي عن استرجاع الأصل التجاري ثلاثة مئة ألف 300.000 درهم بعد أن تضع المحكمة يدها عن تقرير الخبرة باعتبار الخبير الأول لتجاوز ما أغفلته الخبرة وشمول الحكم بالنفذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر .

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

اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه برجع المحكمة إلى الحكم المطعون فيه وإلى كافة أوراق الملف سوف تلاحظ بأن الحكم المستأنف لم يعلل تعليلا سليما وغير مرتكز على أساس وجاء في تام للقانون ذلك أن الحكم الابتدائي وردا على دفعات العارضين المثارة ابتدائيا حول إغلاق المحل لمدة طويلة فإن العارضين يؤكدون لمحكمة الاستئناف بأن المكترين توصلوا بالإنداز وباستدعاء للجلسة في محل إقامتهم وليس بعنوان المحل التجاري موضوع النزاع ، مرد ذلك أن المحل المذكور كان مغلقا باستمرار منذ وفاة المرحوم بوشعيب (خ.) موروث المدعى عليهم (المستأنف عليهم حاليا) ومن جهة أخرى فإن الخبير السيد موسى (ج.) عند قيامه بالخبرة في عين المكان لم يجد يدل على وجود مواد غذائية بالمحل وإنما وجد المحل في مرحلة إعادة تأهيله بالرفوف ولم يكن به سوى التوابل (العطرية) فقط وتبعاً لذلك ولما تضمنه تقرير خبرة السيد موسى (ج.) من حيث مواصفات المحل موضوع النزاع فإن العارضين يؤكدون ما أثاروه ابتدائيا من كون تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا قد اتسم بالمحاباة تجاه الطرف ومن جهة ثالثة فإن الحكم الابتدائي لم يأخذ بعين الاعتبار دفعات العارضين المثارة ابتدائيا والمتعلقة بمحلات تجارية مماثلة ومجاورة لمحل النزاع تم تحديد التعويض عن إفراغها بمبالغ مالية تقل بكثير عما حدده الخبير المعين ابتدائيا السيد موسى (ج.) الأمر الذي ينبغي معه إعمال السلطة التقديرية للمحكمة في تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ وما دام الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ، فإن العارضين يبقى من حقهم المطالبة بإجراء خبرة ثانية لتقويم عناصر الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع يؤخذ من خلالها بعين الاعتبار موقع المحل وسعته ومزاياه النشاط التجاري الممارس فيه مع حفظ حقهم في الإدلاء بمطالبهم ومستنتاجاتهم بعد إنجازها ، ملتزمون قبول المقال

الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا حفظ التعويض المحكوم به ابتدائيا وحصره في مبلغ 100.000 درهم باعتباره التعويض المناسب والمستحق عن الإفراغ واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة ثانية على المحل موضوع النزاع لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ مع الأخذ بعين الاعتبار المشاهدة الحالية وموقع المحل والنشاط الممارس فيه حفظ حق العارضين في الإدلاء بمسئلتهم بعد إنجاز الخبرة وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة مطابقة للأصل من الحكم الابتدائي.

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 28/03/2023 التي جاء فيها أن الفريق المستأنف عاب على الحكم المطعون فيه بانعدام التعليل، معتبرا أن الحكم فيما قضى به لم يجعل لما قضى به تعليلا كافيا لأنه حسب ما أثاره فإن المحل ظل مغلقا لفترة من الزمن، وهو ما لم يستطع الفريق المستأنف إثباته بحجة مقبولة من الناحية القانونية، كما لم يسبق أن أثار هذا في المرحلة الابتدائية، كما أنه خلال هذه المرحلة لم يتمسك بسقوط الحق في التعويض لعلمه اليقيني باستمرارية النشاط التجاري للمحل الأمر الذي يكون معه هذا الدفع مردود ومنعدم الأثر ولا يمكن الركون له لعدم جديته وبه يكون الحكم الابتدائي المطعون فيه على النحو الذي جاء به قد صادف الصواب، وبالتالي وجب تأييده ومن جهة ثانية عاب الفريق المستأنف على الحكم الابتدائي اعتماده تقرير الخبرة الذي في نظره جاء غير مؤسس من الناحية الواقعية والعلمية معتبرا أن السيد الخبير "موسى (ج.)" بالغ في تحديد التعويض المستحق عن المحل مقارنة بمحلات مشابهة، والحال أن التعويض المقترح اعتمد قواعد علمية دقيقة وواضحة من خلالها خلص الخبير للتعويض المستحق حسب طبيعة النشاط وكذا المحل التجاري موقعا وقيمة، وبه يكون تقرير الخبرة بما جاء به مؤسسا واقعا وقانونا ومحترم للقواعد المسطرية والعلمية، وبه يكون الحكم الابتدائي فيما به جاء معللا ومصادفا للصواب وجب تأييده ورد جميع الأسباب المثارة من قبل الفريق المستأنف ، ملتمسون بالإشهاد والحكم وفق مذكرة العارض الجوابية هذه مع رد كل دفوعات المستأنفين وتحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنفين بمذكرة تعقيب بواسطة نائبهم بجلسة 18/04/2023 التي جاء فيها أنه من جهة فإن العارضين يؤكدون للمحكمة بأن واقعة إغلاق المحل التجاري موضوع النزاع لمدة فاقت السنة قبل تقديم العارضين لدعواهم هي مسألة ثابتة سواء من خلال محضر المعاينة والاستجواب المنجز من طرف العارضين والذي أكد شهوده واقعة الإغلاق أو من خلال الإشعارات بالفوترة المدلى بها من قبل العارضين أو من خلال تبليغهم بالإندار والاستدعاءات على عنوان سكانهم ، بل وأن أحد المستأنف عليهم نفسه أكد للخبير المعين خلال المرحلة الابتدائية واقعة الإغلاق مدعيا بأن ذلك تم بداعي الإصلاح. وحيث إن العارضين يؤكدون بأن إصلاح محل تجاري صغير بمساحة المحل المكروى للمستأنف عليهم لا يمكن أن تتعدى في أقصى الأجل مدة 10 أيام وليس شهورا وحيث من جهة أخرى، فإن المستأنف عليهم لم يبينوا على وجه الدقة المرتكزات التي على أساسها وصف تقرير خبرة السيد موسى (ج.) الذي لم يحترم في شيء مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16 - 49 " بالمؤسس من الناحية الواقعية والعلمية " ، هل لوجه تحديد تعويض ضخم لمحل لا تتجاوز مساحته 14 مترا مربعا تمارس فيه تجارة التوابل بالتقسيم أو لمبالغته في تحديد حق الإيجار مقارنة مع محلات تجارية أخرى ، ملتمسون رد كافة دفوعات المستأنف عليهم لعدم جديتها والحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي لهم.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 18/4/2023 حضر لها نائب المستأنف عليهم فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 23/5/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه .

وحيث انه خلافا لما عابه الطاعنون على الحكم كونه لم يعلل تعليلا سليما بعدم الجواب على الدفوعات المثارة حول اغلاق المحل لمدة طويلة بدليل توصلهم بمحل اقامتهم و ليس بالمحل التجاري موضوع النزاع، و ان الخبير وجد المحل في مرحلة التأهيل و قام بمحابة المكترين و ان محلات مجاورة عوضت باقل بكثير من التعويض المحدد ملتسمين اجراء خبرة ثانية استنادا الى ان الاستئناف ينشر

النزاع ، فانه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتبين بأنه أجاب عن الأسباب المذكورة و أصاب فيما انتهى اليه من كون الاغلاق غير ثابت لمدة تفوق السنتين ناهيك على الإنذار مؤسس على الافراغ للاستعمال الشخصي و ليس للإغلاق لمدة تفوق السنتين و معلوم ان لكل سبب اثاره ، كما ان العناصر المعتمدة لتحديد التعويض المستحق جاءت مطابقة لما نصت عليه المادة السابعة من قانون 16.49 و لم يدل المستأنفون بما يخالفها الامر الذي يتعين معه تأييد الحكم المستأنف و رد طلب اجراء خبرة ثانية لانعدام أسبابها ، و رد باقي الأسباب المثارة لعدم جديتها .

حيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .