

Bail commercial : La cour d'appel réduit le montant de l'indemnité d'éviction en corrigeant la valeur locative retenue par l'expert et en évaluant la perte de clientèle sur la base d'une déclaration fiscale forfaitaire (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60700	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2463
Date de décision 20230406	N° de dossier 2022/8206/6252	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Valeur locative, Réduction de l'indemnité, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Expertise, Évaluation judiciaire, Droit de retour, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour démolition et reconstruction d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité du congé et le calcul de l'indemnité d'éviction éventuelle. Le tribunal de commerce avait validé le congé, ordonné l'éviction et fixé une indemnité provisionnelle ainsi qu'une indemnité complémentaire en cas de privation du droit au retour du preneur. L'appelant principal, preneur, contestait la validité du congé pour défaut de permis de démolir et pour fraude, le nouveau plan de construction ne prévoyant qu'un seul local au lieu de deux, tandis que le bailleur, par appel incident, contestait le montant de l'indemnité complémentaire. La cour écarte les moyens du preneur, retenant que la justification du congé pour reconstruction ne requiert, au visa des articles 9 et 26 de la loi 49-16, que la production du permis de construire et des plans, le permis de démolir n'étant délivré qu'après libération des lieux. Sur l'indemnité, la cour censure l'évaluation du premier juge, considérant que l'absence de déclarations fiscales ne fait pas obstacle à l'indemnisation de la perte de clientèle et de l'achalandage, qui doit alors être évaluée sur la base du régime forfaitaire fiscal. Procédant à une nouvelle évaluation de la valeur locative du bien et réintégrant la perte des éléments incorporels du fonds, elle recalcule l'indemnité due au preneur en cas de privation de son droit au retour. En conséquence, la cour rejette l'appel principal, accueille partiellement l'appel incident et réforme le jugement entrepris en réduisant le montant de l'indemnité complémentaire.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون حيث تقدم [عبد اللطيف (م.)] بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 27/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 11277 الصادر بتاريخ 10/11/2022 في الملف عدد 4391/8219/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي بـ "في الطلب الأصلي: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للطرف المكتري بتاريخ 18/01/2022 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مقابل تعويض يؤديه المكري له يعادل كراء 03 سنوات حسب السومة الكرائية وقت الإفراغ ، وتحميل المكري الصائر، ورفض باقي الطلبات ، و في الطلب المضاد: الحكم للمكتري بتعويض احتياطي كامل في حالة حرمانه من الرجوع إلى المحل التجاري قدره 345.740,00 درهم مع تحميل المكري الصائر و رفض باقي الطلبات". في الشكل: حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 15/12/2022 و بادر إلى استئنافه بتاريخ 27/12/2023 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا. و حيث إن الاستئناف الفرعي تابع للإستئناف الأصلي يدور معه وجودا و عدما طبقا لمقتضيات الفصل 135 من ق.م.م و يتعين التصريح بقبوله. وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن [بوشعيب (و.)] تقدم بواسطة نائبه بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ المحكمة بتاريخ 27/04/2022 عرض فيه أن المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سيدي البرنوصي الدار البيضاء، بسومة شهرية قدرها 535,00 درهم، و أنه حصل على ترخيص بهدم وإعادة بناء هذا العقار من السلطات المحلية، و أنه وجه إنذار غير قضائي في نطاق المادة 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين للمدعى عليه ومنحه فيه أجلا مدة ثلاثة أشهر لإفراغه هو ومن يقوم مقامه وذلك لهدمه وإعادة بنائه توصل به بتاريخ 18/01/2022، و أنه حصل على الوثائق الادارية اللازمة للهدم وإعادة البناء ومن ذلك رخصة البناء والتصميم، وبذلك يكون السبب المبني عليه الإنذار سبب قانوني وجدي، و التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار و إفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بأمر منه من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر . وبناء على رسالة الادلاء بوثائق المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 12/05/2022 أرفقها بأصل رسالة الانذار مع محضر تبليغه، و شهادة الملكية و رخصة البناء و التصميم الهندسي . وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها بواسطة نائبه بجلسة 09/06/2022 جاء فيها أن المدعي تقدم بدعواه من أجل الإفراغ للهدم وإعادة البناء في ذلك على انذار مختل شكلا، وبالتالي فإن دعواه الحالية غير مقبولة شكلا لان المدعي لم يعزز دعواه بشهادة ملكية حديثة تقل عن ثلاثة أشهر، كما أن الانذار الموجه غير قانوني و لا يرتب أي أثر لكون جاء مخالفا للفصل 39 من ق م م، و في الطلب المضاد دفع المدعي الفرعي أن الغاية من الإفراغ هي المضاربة العقارية و أن المكري يتقاضى بسوء نية لكون التصميم لا يشير إلا لمحل واحد في حين أنه يوجد مكتري آخر ، و التمس في الطلب المضاد الحكم ببطالان الانذار و احتياطا الحكم بتعويض مؤقت و تعويض عن مدة الانتظار مع تخويله حق الأسبقية و حق الرجوع بعد إتمام البناء، و احتياطا جدا في حالة حرمانه من حق الرجوع الحكم له بتعويض كامل إضافي عن فقدان الأصل التجاري مع الاشهاد له بتحديد المطالب النهائية بعد الخبرة القضائية مع تحميل المدعي اصليا الصائر ، و أرفق المذكرة بصورة من حكم، و محضر عرض عيني، و تصميم البناء. و بجلسة 23/06/2022 أدلى نائب المدعي بمذكرة تعقيبية أوضح من خلالها أن المدعى عليه لم يثبت الخرق لمقتضيات الفصل 39 من ق. م. م ، و أن الفصل 34 من القانون 16-49 أعطى الحق للمكري بتوجيه الإنذار عن طريق مفوض قضائي أو طبقا لمقتضيات المسطرة المنية، و بخصوص شهادة الملكية فإن القانون يلزم اثبات الملكية لمدة سنة على الأقل و بذلك تكون صفته ثابتة، و يدلي بشهادة ملكية حديثة العهد، و بخصوص الدفع بكون السبب في الإفراغ هو المضاربة العقارية فهذا دفع مردود لكون سببه ثابت انطلاقا رخصة البناء و التصميم الهندسي، و بخصوص أن التصميم لا يتضمن إلا محلا واحدا عقب على أن التصميم مرخص به و لا يفرق أن يكون به محل أو محلين، و بخصوص الطلب عن التعويض الاحتمالي فإن طلبه سابق لأوانه سيما و أن حق الرجوع مكفول بمقتضى القانون ملتصا

الحكم برفض الطلب المضاد، و أرفق المذكرة بشهادة الملكية. و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 07/07/2022 القاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير [جلال (م.)] الذي خلص في تقريره إلى أن التعويض الاحتمالي المستحق عن فقدان الأصل التجاري هو 421.340,00 درهم. و بناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب المدعي و التي عقب من خلالها على أن الخبرة لم تتسم بالحياد، و أن الخبير حدد قيمة التعويض عن السمعة و الزبناء في مبلغ 75.600,00 درهم في غياب التصريحات الضريبية، أن مبلغ السومة الكرائية لمحات مجاورة لا تتجاوز 3000,00 درهم بينما الخبير حددها في 10.000,00 درهم، و التمس استبعاد الخبرة و إرجاع المهمة للخبير و الحكم بإجراء خبرة ثانية. و بناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب الطرف المدعى عليه و المؤداة عنها الرسوم القضائية و التي عقب من خلالها ان المبلغ المتوصل إليه من طرف الخبير هزيل لأن وجود محل مماثل في مدينة الدار البيضاء لا يقل عن 1.000.000,00 درهم ، خاصة أن مساحة المحل كبيرة و ينتمي إلى حضيرة تجارية متميزة، كما أن المبلغ المتوصل إليه م طرف الخبير لا يغطي كل الأضرار التي سوف تلحق المكتري، و التمس الحكم بإبطال الإنذار و احتياطيا الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة و الحكم له بتعويض عن فقدان الأصل التجاري قدره 421.340,00 درهم مع النفاذ المعجل و تحميل المكري الصائر. و بتاريخ 10/11/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف. أسباب الإستئناف حيث يتمسك الطاعن بأن الحكم لم يصادف الصواب فيما قضى به من رفض طلب بطلان الإنذار أو من حيث التعويض الجزئي المعادل لكراء ثلاث سنوات حسب السومة الكرائية وقت الإفراغ، ذلك أن المستأنف عليه حاول إثبات دعواه بقرار عدد 0062/2021 بمقابلة رخصة بناء صادرة عن رئيس مجلس الجماعة للدار البيضاء بتاريخ 27/12/2021، تتضمن بناء عمارة من ثلاثة طوابق و تصميم للعمارة المراد تشييدها، و أن هذا التصميم طمس معالم المحلين التجاريين، و هذا يثبت سوء نية المالك بوجود أبواب خارجية ، و لا وجود للمحليين التجاريين داخل العقار بحيث لا يوجد إلا محل واحد، و كيف سيكون حقه مكفولا في الرجوع و في التعويض عن أصله التجاري و الحال أنه طمس معالم المحل التجاري، و أن التعويض المحكوم به تعويض جد هزيل ، لأنه ملزم بأداء تعويض للعاملين الذين يعملان معه بالمحل و لم يشر إليهما الخبير في تقريره، بحيث لم يحكم له إلا بتعويض كراء ثلاث سنوات دون التعويض عن مصاريف الإنتظار، و أن طلب الإفراغ للهدم و إعادة البناء يكذبه امتناع المكتري عن قبض واجبات الكراء بحيث لجأ إلى وضعها بصندوق المحكمة، و التمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ ، و الحكم بإبطال الإنذار و رفض الطلب، و احتياطيا الحكم له بالتعويض الكامل و قبل الهدم، و احتياطيا جدا المصادقة على تقرير الخبير [جلال (م.)] و جعل الصائر على من يجب، و أرفق مقاله بطي التبليغ، و نسخة من الحكم المطعون فيه، و صورة من التصميم الجديد و القديم للمحل. و بجلسة 09/02/2023 أدلى نائ بالمستأنف عليه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي جاء فيها أن الحكم الابتدائي كان صائبا عندما رفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ، لأن سبب الإنذار جدي و جاء محترما لكافة الشكليات المطلوبة، و جاء معززا برخصة البناء و بالتصميم الهندسي، و فيما يخص التعويضات فإن الحكم قضى للمستأنف بتعويض مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المؤداة بالإضافة إلى تعويض احتياطي لا يستحقه إلا في حالة حرمانه من حق الرجوع، و ان التعويض الذي حددته المحكمة مبالغ فيه و لا يتناسب و قيمة الأصل التجاري بالنظر إلى نوع النشاط الممارس فيه، و قيمة الأصل التجاري و طبيعة الزبائن، و يتعين تعديله و ذلك بحصره في مبلغ 200.000,00 درهم، و في الإستئناف الفرعي أن مقدرات التعويض الإحتياطي محكومة بمقتضيات الفقرة الثالثة من المادة السابعة من قانون الكراء التجاري رقم 16.49 الذي يستند بالأساس على التصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة و ما أنفقه المكتري من تحسينات و إصلاحات المثبتة منها و ما يفقد من عناصر الأصل التجاري، و بالرجوع إلى تقرير الخبرة المعتمد في المرحلة الابتدائية سيتضح غلوه في التقدير بشكل مبالغ فيه يفوق بكثير قيمة الأصل التجاري موضوع النزاع، وحيث ان المشرع لما قرر في المادة أعلاه الاعتماد على التصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة دليل قاطع على أن التاجر الذي يمسك محاسبة نظامية تعطي للأصل التجاري قيمة ، و أن تحديد قيمة التعويض عن الحق في الايجار في مبلغ 340.740,00 درهم مبالغ فيها بشكل كبير استنادا الى عنصر المقارنة بين السومتين الحالية التي لا تتجاوز 535,00 درهم، و المعتمدة من قبل الخبير في مبلغ 10.000,00 درهم لإبراز عنصر المقارنة و الفرق الشاسع بين السومتين هو الذي جعل تقويم الحق في الإيجار كبير، و أن تقدير التعويض عن عنصري السمعة و الزبناء لا يجد له أساس في غياب التصاريح الضريبية مما يستقيم معه و التصريح بإلغائه، و أن المحل التجاري موضوع التعويض صغير لا تتعدى مساحته 24 متر مربع و مكروى بسومة كرائية لا تتجاوز 535,00 درهم بحيث أن مردود الكراء بالنسبة للطالب ضعيف جدا بالمقارنة مع ما اقتره محكمة البداية من تعويض، و التمس رد الإستئناف الأصلي و تحديد التعويض الاحتمالي في مبلغ 200.000,00

درهم و تحمي المستأنف الصائر، و في الإستئناف الفرعي تأييد الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم بتعديله في الشق المتعلق بالتعويض الإحتياطي عن فقدان الأصل التجاري و ذلك بخفضه إلى مبلغ 200.000,00 درهم، و احتياطيا بتخفيض المبلغ المحكوم به في المرحلة الإبتدائية لأدنى حد ممكن، ، و احتياطيا جدا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به. و بجلسة 02/03/2023 أدلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية جاء فيها أنه يدلي بوثيقة حاسمة مؤرخة في 05/01/2023 تتعلق بعدم تسليم أية رخصة للهدم للمستأنف عليه، و هذه الشهادة تشير إلى أن منح رخصة البناء للعقار موضوع الطلب مشروط بالحصول على رخصة الهدم قبل بدأ الأشغال ، و بالتالي فإن مالك العقار لا يملك أي رخصة للهدم و البناء، و يتعين إجراء بحث إداري، و التمس الحكم وفق مقاله الإستئنافي و جعل الصائر على من يجب، و أرفق مذكرته بكتاب صادر عن السيد رئيس مقاطعة سيدي البرنوصي. و بجلسة 23/03/2023 أدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن رخصة الهدم لا تسلم إلا بعد ثبوت خلو العقار من أي مستغل ، و ان مقتضيات القانون رقم 49.16 اشترطت في دعوى الهدم و إعادة البناء إثبات التملك لأكثر من سنة، و الإدلاء برخصة البناء و تصميم مصادق عليه، و لم تشترط تقديم رخصة الهدم ، و محرراته و ملتصاته السابقة. وحيث ادرج الملف بجلسة 23/03/2023 حضرها نائب المستأنف عليه و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 06/04/2023. محكمة الإستئناف في الإستئناف الأصلي و الفرعي معا: حيث يعيب الطاعن [عبد الحق (م.)] الحكم عدم مصادفته للصواب عندما قضى برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ ، رغم أن الثابت من رخصة البناء عدد 0062/2021 المؤرخة في 27/12/2021 و التصميم أن البناء المراد تشييده يتوفر على محل واحد و ليس محلين تجاريين المتواجدين حاليا، و أن الهدف من الإفراغ هو المضاربة العقارية. و حيث يعيب المستأنف فرعيا الحكم عدم مصادفته للصواب عندما حدد التعويض الإحتمالي في مبلغ 345.740,00 درهم ، و أن هذا التعويض مبالغ فيه بالنظر إلى مساحة المحل و النشاط الممارس فيه. لكن حيث إنه و إن كان يتبين من وثائق الملف أن العقار المراد هدمه يتوفر على محلين تجاريين أحدهما مكري للمستأنف، و أن الثابت من تصميم البناء المراد تشييده أن العقار أصبح يتوفر على محل واحد، فإن المكثري لم يثبت للمحكمة أنه هو من سيتم حرمانه من حق الرجوع و ليس المكثري الثاني، أضف إلى ذلك أن طلب الإفراغ للهدم و إعادة البناء لا يتطلب إلا إثبات جدية هذا السبب بالتصميم و برخصة البناء طبقا لمقتضيات المادتين 9 و 26 من القانون رقم 49.16، كما أن إدلاء المستأنف بكتاب صادر عن السيد رئيس مقاطعة سيدي البرنوصي بتاريخ 05/01/2023 يفيد عدم تسليم المستأنف عليه أية رخصة للبناء لا تأثير له لأن هذه الرخصة لا تسلم لمالك العقار إلا بعد إثبات عدم وجود أي مستغل للعقار و المستأنف لا زال يعتمر العين المكراة، و بما أن الإنذار موضوع الدعوى محترم لكافة الشروط المنصوص عليها في القانون في القانون رقم 49.16 فإن هذا الدفع غير مرتكز على أساس و يتعين رده. و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من منازعة الطرفين في التعويض الإحتمالي المحكوم به ، و في الخبرة المنجزة خلال المرحلة الإبتدائية ، فإنه من جهة أولى فإن المستأنف [عبد اللطيف (م.)] لم يثبت للمحكمة إشتغال العاملين كمساعدين بالمحل المدعى فيه، و من جهة ثانية فإن الثابت من تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير [جلال (م.)] أن مساحة المحل المدعى فيه هي 24,50 متر مربع، و يستغل في إصلاح الثلاجات، و أن المحكمة لم تحتسب التعويض عن فقدان الزبناء و السمعة التجارية لعدم وجود أية تصريحات ضريبية خلال الأربع السنوات الأخيرة، في حين أنه كان يتعين على الخبير و المحكمة اعتماد التصريح الجزافي الذي تعتمده إدارة الضرائب في احتساب الضريبة العامة على الدخل، و يتعين بالتالي تحديد التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية في مبلغ 62.260,00 درهم، كما أن الخبير حدد قيمة الحق في الكراء في مبلغ 340.740,00 درهم استنادا على القيمة الكرائية الحقيقية للمحل حاليا بحسب مبلغ 10.000,00 درهم بالنظر إلى أهمية الرواج التجاري، في حين أن المحل مساحة المحل لا تتجاوز 24,50 متر مربع و يتواجد بـ [العنوان] سيدي البرنوصي، و بالنظر على موقع المحل و مساحته فإنه المحكمة تبين لها أن السومة الحقيقية الحالية للمحل هي 7000,00 درهم، و بالتالي يصبح التعويض عن حق في الكراء بعد خصم السومة الكرائية الحالية المحددة في 535,00 درهم، أن ما يعادل الفرق بين السومتين خلال ثلاث سنوات هو 232.740,00 ، و أن الخبير حدد مصاريف الإنتقال في مبلغ 5000,00 درهم، و بالتالي يكون التعويض الإحتمالي المستحق للمكثري في حالة حرمانه من حق الرجوع هو 300.000,00 درهم . و حيث إنه و تبعا لذلك يتعين رد الإستئناف الأصلي مع إبقاء الصائر على رافعه، و اعتبار الفرعي جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 300.000,00 درهم و جعل الصائر بالنسبة. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا و حضوريا: في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي. في الموضوع : برد الإستئناف الأصلي مع إبقاء الصائر على رافعه، و اعتبار الفرعي جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في ثلاثمائة ألف درهم (300.000,00 درهم) و جعل

