

Bail commercial : La valeur du fonds de commerce, composante de l'indemnité d'éviction, doit être déterminée sur la base des déclarations fiscales des quatre dernières années (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63426	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4412
Date de décision 20230711	N° de dossier 2022/8206/5532	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Appréciation du rapport d'expertise	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce précise les modalités d'évaluation des composantes de la propriété commerciale. Le tribunal de commerce avait validé un congé pour reprise et fixé une indemnité sur la base d'une première expertise. L'appelant, bailleur, contestait cette évaluation en invoquant des erreurs manifestes d'appréciation. S'appuyant sur une nouvelle expertise ordonnée en cause d'appel, la cour écarte la méthode d'évaluation des éléments matériels et immatériels proposée par l'expert pour la valorisation du fonds de commerce. Elle retient que, au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16, cette valeur doit être déterminée au regard des seules déclarations fiscales des quatre dernières années, ce qui conduit à retenir un montant correspondant au faible bénéfice net moyen de l'activité. En revanche, la cour valide l'évaluation du droit au bail proposée par le même expert, la jugeant fondée sur la valeur locative de marché, la localisation et l'ancienneté de l'occupation. La cour réforme en conséquence le jugement entrepris en réévaluant à la hausse le montant total de l'indemnité d'éviction due au preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم زهير (س.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 06/10/2022، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 1858 بتاريخ 25/05/2022 في الملف عدد 960/8207/2019 ، القاضي في الطلبين الأصلي و المضاد في المشكل بقبولهما معا وفي الموضوع: بالمصادقة على الإنذار المتوصل به من المدعى عليها أصليا شركة ح. في شخص ممثلها القانوني بتاريخ 26112018، وبأداء المدعى عليهم فرعيا ورثة المرحوم احمد (س.) و هم زهير ويونس وكريمة وسميرة (س.) لفائدتها تعويضا قدره 3 693938.34 درهما مقابل إفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالرباط، وبتحميل الصائر مناصفة لطرفي الدعوى، ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

سبق البث بقبول الإستئناف والدفع المرتبطة به بمقتضى القرار التمهيدي الصادر في النازلة بتاريخ 24/01/2023 .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن ورثة احمد (س.) تقدموا بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/03/2019، عرضوا فيه ،أنهم يملكون جميع الملك المسمى " تيو 2 " ذي الرسم العقاري عدد 6729/ الكائن بـ [العنوان] بالرباط و الذي تكثري المدعى عليها الطابق الأرضي منه بسومة شهرية قدرها 4000 درهم و أهم يرغبون في استرجاع المحلات المكراة للمدعى عليها لأجل الاستعمال الشخصي وقد وجهوا لها إنذار بهذا الخصوص منحوها بموجبه أجل ثلاثة أشهر من أجل الإفراغ توصلت به بتاريخ 26/11/2018 دون أن تستجيب لمضمونه، لأجله يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 26/11/2018، والحكم بإفراغها هي و من يقوم مقاسها أو بإذنها من المحل المكري لها الكائن بـ [العنوان] الرباط، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 8000 درهم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، والحكم بالتنفيذ المعجل وبتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفقوا المقال ب: شهادة الملكية محضر تبليغ إنذار وصورة لشهادة التسليم صورة لأمر مبني على طلب وصورة لمقال مختلف من أجل تبليغ إنذار ونموذج (ج) وشهادة .

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية، جاء فيها أساسا في الشكل، أن الشهادة العقارية المدلى بها من طرف المدعين لا تخص المدعى فيه، بل تخص أرضا عارية وليس منشأة عقارية لإشارتها إلى أن الملك المسمى " تيو 2 " ذي الرسم العقاري 6729/ عبارة عن أرض صالحة للبناء، كما أنها لا تشير إلى عنوان المدعى فيه و أن الملف خال من أية وثيقة تثبت العلاقة الكرائية بين الطرفين ملتزمة التصريح بعدم قبول الدعوى على حالتها و احتياطيا من حيث الموضوع، أن السبب المؤسس عليه الإنذار بالإفراغ غير مرتكز على أي أساس جدي و واقعي، والتمست الحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا الأمر بإجراء بحث و بخصوص المقال المضاد التمسست الحكم على المدعى عليهم فرعيا بأدائهم لفائدتها مبلغ 10000.00 درهم كتعويض مسبق، والأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض الكامل عن فقدانها لأصلها التجاري وحفظ حقها في تقديم مطالبتها النهائية إلى ما بعد إنجاز الخبرة، وتحميل المدعى عليهم فرعيا الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 667 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2-1-7-2019 و القاضي بأجراء خبرة تقويمية عهد للقيام بها للخبير [محمد بوريع] لتحديد التعويض المستحق للمدعين فرعيا.

وبناء على الأمر الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 31-10-2019 و القاضي باستبدال الخبير المعين وتعين بدلا عنه الخبير [المحمد الطواهري].

وبناء على الأمر الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 15-2020 و القاضي باستبدال الخبير [المحمد الطواهري] وتعين [الحسين السملالي] بدلا عنه.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين، والذي انتهى فيه إلى تعذر إنجاز المهمة لعدم إمداده بالوثائق اللازمة.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المقدمة طرف نئب المدعين التمس فيها إرجاع الأمور إلى الخبير لإنجاز الحكم التمهيدي، و أرفقوا المذكرة بالتصاريح الضريبية للمدعى عليها لسنوات 2015-2019-2018-2017-2016

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعي عليها الأستاذ [بلحسين الحسن]، أفاد فيها أن ممثلها القانوني رضى (ق.) يعاني من مرض مزمن حال دون حضوره في محل المجاز الخبرة، لأجله تلتمس إرجاع الملف للخبير من أجل تنفيذ مقتضيات الحكم التمهيدي، ناهيك عن وفاة أحد المسيرين في الشركة المدعو علال (م.)، كما هو ثابت من شهادة الوفاة، مع ترتيب الآثار القانونية على ضوء ذلك.

وبناء على مذكرة المستنتجات المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها الأستاذ [عبد الغني الكراب]، التمس فيها إرجاع الملف إلى الخبير قصد انجاز تقريره مع الإشهاد على استعدادها لتمكين من جميع الوثائق المثبتة لحقها في التعويض عن فقدان الأصل التجاري، مع حفظ حقها في التعقيب بعد الخبرة.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 525 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 0962021 و القاضي بإرجاع الأمور للخبير [الحسين السملالي] للتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي الأمر بالخبرة و تحديد التعويض المستحق عن فقدان المكترية لأصلها التجاري.

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 0512022 و الذي خلص فيه الخبير إلى أن قيمة الأصل التجاري محددة في مبلغ 4.131.940,11 درهما فصلها كما يلي: مبلغ 30.414.11 درهما عن قيمة العناصر المادية و مبلغ 4.101526.00 درهما قيمة العناصر المعنوية.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعين بجلسة 1632022 أكد من خلالها أن الخبير أورد في تقرير أن مساحة المحل هي 500 متر مربع زائد 703 متر مربع أي 1203 متر مربع مع واجهة طولها 14 متر مربع، و بنى على ذلك أن القيمة الكرائية الحالية للمحل هي 50000 درهم شهريا، غير ان المساحة التي أوردتها الخبير غير صحيحة نهائيا لأن مساحة الأرض بأكملها لا تتجاوز 491 متر مربع، و أن تقديره لمبلغ السومة المذكور مبني فضلا على خطأ في المساحة على التخمين المطلق و ليس على إحصائيات رسمية و لا عقود مقارنة و فضلا عن ذلك فإن هذا المحل و إن كان قريبا من مركز المدينة إلا أنه في زنقة خلفية. كما أن الخبير قد اعتمد التصريحات بالضريبة عن خمس سنوات و ليس عن أربعة مخالفا المادة 7 من القانون رقم 49.16 وكذا الحكم التمهيدي، و أنه ، هذه المحاسبة التي أوردتها الخبير فإنه سواء عن كل سنة على حدة وعلى حدة و سواء حسب المعدل فإن المكترية قد حققت خسائر و لم تحقق أي ربح بما يعني نقصا في الرواج و الزبائن ذلك و هو أمر غير مستساغ، و أن المكترية تباع مواد منظمة الثمن و بالتالي عنصر الزبائن ضعيف فالأمر يتعلق بنفس المنتج و بنفس الثمن و ليست هناك أي علامة تجارية خاصة بالمحل حتى يمكن الحديث عن عنصر زبناء ذي أهمية، و أنه مع ذلك وبشكل لا علاقة له بمحاسبة المكترية اعتبر الخبير أن قيمة الزبائن هي 2037938.34 درهم بما يوازي رقم الأعمال عن سنة، أي ربح عشر سنوات على افتراض أن الربح يصل على نسبة 10% من رقم المعاملات، و أنه ما دامت المكترية تحقق خسائر لسنوات متتالية فعنصر الزبائن ضعيف جدا و ما أورده الخبير دون مبرز لا أساس له ملتصقا حصر التعويض في ما لا يتجاوز كراء 10 سنوات أي 480000 درهم و احتياطيا الحكم بخيرة مضادة مع حفظ حق العارضين في التقدم بما يناسبهم بعد الإنجاز.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/05/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يتمسك الطاعن بأن الدعوى تم رفعها بتاريخ 08/03/2019 من قبل الملاك المكرين ورثة أحمد (س.) وقفا لما تثبته شهادة الملكية المرفقة بالمقال الإفتتاحي والتي تضمنت تقييد إقامه كل من زهير ويونس (س.) بناء على دعوى القسمة الرائجة بين الورثة ، وأنه ابتداء من تاريخ 05/07/2022 وبناء على قسمة المحل أصبح في اسم الطاعن حسب شهادة الملكية المدلى بها وأنه بذلك حل محل باقي الورثة في مواصلة الدعوى وفي استئناف الحكم ويعيب الحكم عدم الإرتكاز على أساس سليم في باعتماده على خبرة دون أن تجيب عن الدفوع المثارة ومنها أن الحكم المستأنف اعتمد على سومة كرائية بمبلغ 50.000,00 درهم وعلى مساحة المحل 1203 متر مربع والحال ان مساحته حسب شهادة الملكية هي 491 متر مربع كما ان الخبير لم يحدد كيف خلص الى تحديد السومة المذكورة خاصة وأنه مبني على مساحة غير حقيقية ، وان الخبير لم يأخذ بعين الإعتبار ان الشركة لم تحقق أي ربح والحال انه حدد لها ربح 10% من رقم المعاملات كما ان ما خلص إليه الخبير يتعارض مع التصريحات الضريبية للسنوات الأربع وان المحكمة مصدره الحكم المستأنف لم تجب عن الدفع بكون الأصل التجاري لا يتجاوز كراء 10 سنوات والتمست إلغاء الحكم المستأنف وتعديله بخصوص التعويض وحصره في مبلغ 480.000,00 درهم وتحميل المستأنف عليها الصائر واحتياطيا اجراء خبرة. وأرفق المقال بنسخة من شهادة الملكية ونسخة من حكم.

وبتاريخ 13/12/2022 تقدم دفاع المستأنف بمذكرة جوابية عرض فيها أن الإستئناف يبقى غير مقبول لمخالفته لسبب الإنذار لكون زهير (س.) استأنف الحكم لوحده دون باقي المحكوم عليهم مما يغير سبب الإنذار للإستئناف الشخصي كما ان الطعن بالإستئناف يبقى متعارضا مع منطوق الحكم الذي قضى على جميع الورثة بالتعويض ولمن ستسلم العين المكراة وان طلب المستأنف تضمن سببا جديدا وهو الإفراغ بدلا من جميع الورثة دون ان يؤدي عنه الرسوم القضائية ولا يندرج ضمن الطلبات الجديدة ، وان النعي على الخبرة يبقى غير مرتكز على اساس سليم والتمس الحكم بعدم قبول الإستئناف شكلا ورفضه موضوعا وتحميل رافعه الصائر .

وبناء على ادراج القضية بجلسة 03/01/2023 تقدم خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض فيها ان سبب الإفراغ لم يتغير سواء كان فرديا او جماعيا وان الإستئناف يبقى مقبول وليس هناك اي تناقض بين منطوق الحكم والمقال الإستئنافي كما ان الإستئناف لا يتضمن اي سبب جديد وبان المستأنف عليها لم تناقض أسباب الإستئناف والتمس رد دفوع المستأنف عليها والحكم وفق المقال الإستئنافي ،

وبناء على القرار التمهيدي الصادر في النازلة بتاريخ 24/01/2023 القاضي باجراء خبرة .

وبناء على تقرير الخبير [احمد المختاري] الذي خلص فيه الى تحديد مجموع التعويض المستحق للمكتري في مبلغ 2.915.000,00 درهما

وبناء على إدراج القضية بجلسة 20/06/2023 تقدم خلالها دفاع المستأنف بمذكرة بعد الخبرة عرض فيها أن الأصل التجاري لا يحقق اي ارباح لسنوات رغم انخفاض السومة الكرائية وأنه لا يمكن اعتبار وجود سمعة تجارية وان تقدير الخبير للسمعة التجارية في مبلغ 42.000,00 درهم غير مؤسس على اي عنصر مقارنة وغير منسجم مع ما عينه بشأن ضعف ارواج وقدم البناية ، وان تقدير الخبير للحق في الكراء مبالغ فيه بالمقارنة مع موقع المحل كما ان اعتماد الخبير على 5 سنوات بدلا من 3 سنوات مبالغ فيه والتمس اعتماد العناصر الواقعية التي جاءت بها الخبرة والحكم بالإفراغ مقابل تعويض قدره 480.000,00 درهم الموازي لكراء 10 سنوات ، وأرفق المذكرة بخبرة . كما تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها ان الخبير لم يتقيد بالفصل 63 من ق.م.م ولم يقم بانجاز محضر مستقل موقع عليه من قبل الأطراف كما ان تقريره لم يعتمد فيه على معطيات وأسس قانونية وموضوعية مع مراعاة العقارات المجاورة والتمس اجراء خبرة مضادة والحكم وفق المذكرة ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 11/07/2023 .

محكمة الإستئناف

حيث أنه من بين الدفوع التي يتمسك بها الطاعن هو أن الحكم المستأنف اعتمد على الخبرة المنجزة من قبل الخبير [السملالي] دون الأخذ بعين الاعتبار ما اعتمده الخبير المذكور من مساحة غير حقيقية للمحل وعدم اعتماده على التصاريح الضريبية السلبية وعدم تحقيق المحل لأي أرباح .

وحيث قضت المحكمة بإجراء خبرة في النازلة كلف من خلالها الخبير [أحمد المختاري] الذي خلص إلى أنه بالنسبة لقيمة الأصل التجاري، فإن الخبير وإن اعتمد في تقريره على ما اعتبره عناصر مادية ومعنوية محددًا التعويض بخصوصها في مبلغ 605.000,00 درهم وهو ما يخالف المادة 7 من قانون 16/49 التي تنص على أن التعويض عن قيمة الأصل التجاري تحدد انطلاقًا من التصاريح الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة ، فإن تقريره تضمن أيضًا الإشارة إلى التصاريح الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة 2015 و 2016 و 2017 و 2018 و حدد على ضوءها رقم المعاملات والنواتج الخام والربح الصافي المتوسط السنوي للمحل، معتبرًا بأن الربح الصافي للمحل على ضوء ذلك يبقى ضعيف بلغ 26.136.71 درهمًا بنسبة 7,27% وهو التعويض الذي يمكن اعتماده استنادًا للمادة 7 من قانون 16/49 دون التعويض المحدد من قبل الخبير ، سيما وأنه يبقى للمحكمة الصلاحية لإعتماد الشق من تقرير الخبرة الذي يتناسب مع مقتضيات القانونية ومع ما حددته للخبير في المهمة وطرح ما دون ذلك، أما بالنسبة للتعويض عن الحق في الكراء ، فإن الخبير اعتمد على متوسط السومة الكرائية في السوق مع أخذه بعين الاعتبار موقع المحل المتواجد بزققة متفرعة من شارع رئيسي بعرض 14 متر وفي اتجاه سير واحد وتميز المنطقة برواج ونشاط تجاري متوسط ووجود محلات لتجارة القرب وكذا مساحة المحل التي تصل إلى 21 متر بالنسبة للمتجر و 280 متر بالنسبة للمخزن وعلى ضوء ذلك حدد متوسط السومة الكرائية في مبلغ 42.000,00 درهم بالنسبة للمتجر والمخزن ، وهي سومة تبقى مناسبة بالنسبة لمساحة المحل والنشاط المزاول به وموقعه ، ليكون ما حدده الخبير من تعويض 2.280.000,00 درهمًا مناسب روعي فيه القيمة الحالية للكراء 504.000,00 درهم سنويًا والقيمة السنوية للسومة الكرائية التي يكتري بها المكترين المحل 48.000,00 درهم وكذا مدة كراء المستأنف عليهم للمحل منذ 06/09/1989 حسب ما هو ثابت من الوثائق المحاسبية للشركة، وهو ما يفيد أن اعتماد الخبير على احتساب الحق في الكراء استنادًا لمدة 60 شهرًا روعي فيه مدة ائتمان المستأنف عليها للمحل ، وبالنسبة لمصاريف الانتقال من المحل فإنه بالنظر لشساعة المحل ، والسلع المتواجدة به فإن المبلغ المحدد من قبل الخبير في 30.000,00 درهم يبقى مناسب كمصاريف الانتقال ، مما يبقى معه التعويض المستحق للمستأنف عليها هو مبلغ 2.336.136,71 درهمًا ، وما نعاه الطاعن على الخبرة من تحديد الخبير لقيمة الكراء في 42.000,00 درهم غير منسجم مع طبيعة المحل وان الخبرة اتسمت بالغلو يبقى مردود ، لأن الخبير اعتمد على مساحة المحل والسومة الكرائية للمحلات المشابهة حسب الرواج التجاري والموقع وفقًا لما تم تفصيله بتقريره، مما تبقى معه الدفوع المثارة من قبله حول الخبرة غير مرتكزة على أساس ، أما بالنسبة لما نعتة المستأنف عليها على الخبرة من أن الخبير لم يحترم الفصل 63 من ق.م.م لعدم إنجاز محضر مستقل بتصريح الأطراف وعدم اعتماد الخبير على أسس قانونية وموضوعية يبقى مردود ، لأن الخبير أرفق تقريره بتصريح كتابي لدفاع المستأنف عليها والذي تخلف رغم استدعائه بتاريخ 25/04/2023 وتوصل بواسطة مستخدمه ، وبالنسبة للخبرة فإن المحكمة اعتمدت فيها على ما احترم فيه الخبير للنقط المسطرة له في القرار التمهيدي وكذا وفقًا لمقتضيات قانون 16/49 ، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف جزئيًا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 2.336.136,71 درهمًا يؤديه المستأنف زهير (س.) لفائدة المستأنف عليها شركة ح. وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

– في الشكل: سبق البت بقبول الإستئناف .

– في الموضوع : باعتباره جزئيًا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 2.336.136,71 درهمًا يؤديه المستأنف زهير (س.) لفائدة المستأنف عليها شركة ح. وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .