# Bail commercial : L’évaluation de l’indemnité d’éviction prend en compte l’environnement du local, l’absence d’inscription au registre de commerce et le défaut de déclarations fiscales (CA. com. Casablanca 2019)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>71920 | **Juridiction**<br>Cour d'appel de commerce | **Pays/Ville**<br>Maroc / Casablanca | **N° de décision**<br>160 |
| **Date de décision**<br>20190117 | **N° de dossier**<br>2018/8206/5767 | **Type de décision**<br>Arrêt | **Chambre** |

| Abstract | |
|---|---|
| **Thème**<br>Indemnité d'éviction, Baux | **Mots clés**<br>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, Application de la loi dans le temps, Absence de déclarations fiscales, Absence d'inscription au registre de commerce |
| **Base légale**<br>Article(s) : 7 - 26 - 27 - 38 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal<br>Article(s) : 63 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) | **Source**<br>Non publiée |

# Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé l'éviction d'un preneur commercial pour besoin personnel du bailleur, le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction, tout en déclarant irrecevable la demande du preneur en annulation du congé. Le preneur appelant soulevait l'irrégularité formelle du congé, tirée de son imprécision quant au local visé et du non-respect du délai de préavis, ainsi que l'insuffisance de l'indemnité d'éviction fixée par l'expert. La cour d'appel de commerce écarte ces moyens en retenant que le congé désignait suffisamment le bien et que l'action en éviction avait été introduite après l'expiration du délai de trois mois prévu par la loi n° 49-16, rendant le moyen inopérant. La cour rappelle que la loi n° 49-16, applicable aux instances en cours, ne prévoit pas d'action autonome en nullité du congé, la contestation de sa validité ne pouvant être examinée qu'à l'occasion de l'action en éviction. Elle juge en outre le motif de reprise pour besoin personnel fondé, le droit à indemnité du preneur constituant la contrepartie légale de ce droit de reprise. Enfin, elle valide le rapport d'expertise, estimant que l'indemnité a été correctement évaluée au regard des caractéristiques du fonds, notamment sa situation géographique et l'absence de documents comptables et fiscaux. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

# Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 8/10/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/11/2017 ملف تجاري عدد 3342/8206/2016 حكم عدد 3761 والقاضي بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق ببطلان الإنذار وفي الموضوع بإفراغ

المدعى عليه من المحل التجاري الذي يتوسط المحلين التجاريين الآخرين والمتواجد بالطابق الأرضي للعمارة الكائنة بدوار [العنوان] تمارة وبأداء المدعى عليهما بالتضامن فيما بينهما لفائدته مبلغ 41932 درهم تعويضا عن فقدانه لأصله التجاري وتحميل الطرفين الصائر مناصفة.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 25/9/2018 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بمقاله الاستئنافي وتقدم باستئنافه بتاريخ 08/10/2018 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 7/11/2016 يعرض خلاله أنه يكتري من المدعى عليهما محلين تجاريين بعنوانه أعلاه منذ سنة 2002 لأجل الاستغلال التجاري، وأنه سبق له أن توصل من المدعى عليهما بإنذار في نطاق مقتضيات ظهير 24/5/1955 يستفاد منه رغبتهما في استرجاع أحد المحلين التجاريين للاستغلال الشخصي، وأن صيغة الإنذار جاءت مبهمة حول تحديد المحل المطلوب استرجاعه، مما اضطره إلى إقامة دعوى المصالحة بشأن المحلين معا رغم أن الطلب يتعلق فقط بمحل واحد لكنه غير محدد تحديدا دقيقا يرفع عنه كل لبس، مما يعتبر معه عيبا يمس شكل الإنذار وأن الطرف المكري اكتفى بالاقتصار سواء في إنذاره وأمام قاضي الصلح بالادعاء لملكيته للمحل موضوع الدعوى دون الإدلاء بأية وثيقة تثبت صفته وتملكه للعقار موضوع النزاع، كما أنه لم يفصح في إنذاره عن حقيقة أمر الاحتياج للمحل الذي يتمسك به واكتفى بالقول بأنهما في حاجة ماسة للمحل، وأن رغبتهما الحقيقية تنصرف إلى المضاربة بحقوق المدعي التجارية، والتمس لأجل ذلك الحكم ببطلان الإنذار الموجه له، واحتياطيا الإشهاد لفائدته بمطالبته بجميع حقوقه التجارية المرتبطة بالإفراغ والأمر بإجراء خبرة في الموضوع مع حفظ حقه إلى ما بعد إنجازها، وبتحميل المدعى عليهما الصائر. وأرفق المقال بأصل الإنذار، ونسخة عادية من قرار عدم نجاح الصلح، وإشهاد مصادق عليه، وأصل غلافي التبليغ.

وبجلسة 16/02/2017، أدلى نائب المدعى عليهما بمذكرة جواب مع مقال مضاد مؤدى عنه، جاء فيهما أن المقال مخالف للمقتضيات المسطرية، ملتمسا التصريح بعدم قبوله شكلا، واحتياطيا من حيث الموضوع، أنه وعلى خلاف ما ساقه الطرف المدعي، فإنهما يدليان بنسخة من شهادة الملكية المشتركة التي تثبت ملكيتهما للمحل موضوع النزاع بنسبة النصف، وان المدعى عليه محمد (ف.) يدلي بإشهاد مصادق على صحته يؤكد من خلاله أنه معني بالدعوى الرامية إلى الإفراغ. ومن جهة أخرى فإن رغبة المدعى عليهما في الإفراغ

يمليها احتياجهما لاستغلاله شخصيا، وأن ذلك غير معلق على شرط، ملتمسين رد الدفع بهذا الخصوص. وحول الطلب المضاد التمسا الحكم بإفراغ المدعى عليه فرعيا من المحل التجاري الذي يتوسط المحلين التجاريين الآخرين والمتواجد بالطابق الأرضي للعمارة الكائنة بدوار [العنوان] تمارة، والذي يعتمره على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 1000,00 درهم هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه لاحتياج المدعى عليهما للاستعمال الشخصي. وأرفقا المذكرة بشهادة الملكية المشتركة، وأصل الإشهاد المصادق على توقيعه للسيد محمد (ف.).

وبجلسة 09/03/2017، ألفي بالملف بمذكرة تعقيب لنائب المدعي مع مقال إصلاحي مؤدى عنه، التمس من خلاله تصحيح الاسم العائلي للمدعى عليهما بجعله عائشة (ف.) ومحمد (ف.)، وأن الإنذار موضوع الدعوى مخالف لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 بعدم تضمينه لأجل ثلاثة أشهر للإفراغ المنصوص عليها في حالة الرغبة في استرجاع المحل لاستغلاله بصفة شخصية. والتمس رد جميع دفوعات وطلبات المدعى عليهما، والحكم وفق ملتمساته.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 247 الصادر بتاريخ 23/03/2017 والقاضي بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير الحسين (ك.) من أجل الانتقال إلى المحل التجاري الذي يتوسط المحلين التجاريين الآخرين والمتواجد بالطابق الأرضي للعمارة الكائنة بدوار [العنوان] تمارة، ومعاينته وتحديد أوصافه وتحديد مقدار التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري مع الأخذ بالاعتبار التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه من تحسينات وإصلاحات إن كان لها محل، ومدى تأثر عناصر الأصل التجاري من الحق في الكراء والزبناء والسمعة التجارية بانتقال النشاط التجاري الممارس به إلى جهة أخرى.

وبجلسة 28/09/2017، ألفي بالملف بتقرير الخبرة خلص من خلالها الخبير إلى تحديد مقدار التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 41932,00 درهم.

وبعد تعقيب الطرفين على الخبرة.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندا على مجانبته الصواب خاصة وأنه يلاحظ من خلال صياغة الإنذار الذي توصل به أنه قد ورد بصيغة مبهمة لا تنفي الجهالة التامة عن تحديد المحل المراد إفراغه وذلك أولا من حيث صيغة الإنذار الواردة حرفا كما

يلي " المحل التجاري الذي يتوسط المحلين التجاريين الآخرين والمتواجد بالطابق الأرضي والمكترى بسومة كرائية قدرها 1000 درهم" ومن جهة أخرى كون الطاعن يكتري من المستأنف عليهما محلين متجاورين أحدهما بمبلغ 1000 درهم والثاني بمبلغ 1100 درهم وقد أجريت جميع إجراءات المسطرة على المحل الأخير بمبلغ 1100 درهم وليس على المحل الذي يكتريه بمبلغ 1000 درهم الوارد في نص الإنذار وهذا خلط وإبهام لم تعر له لا المحكمة ولا الخبير أي اهتمام وأن المحكمة مصدرة القرار المستأنف وللجواب على دفوعات المستأنف عليهما بخصوص الدعوى والإنذار أكدت بأن القانون الواجب التطبيق اثناء البث هو القانون رقم 49.16 وبالتالي فإنه لا حاجة لمناقشة شكليات الإنذار ولا الدفع ببطلانه وفي ذلك مخالفة صريحة لمقتضيات المادتين 26 و27 من نفس القانون. وان كلا من القانونين سواء ظهير 55 أو 49.16 فإن المشرع قد اشترط بمقتضاهما منح المكتري أجل ستة أشهر بالنسبة لظهير 55 وأجل ثلاثة أشهر في حالة الإفراغ للاحتياج. وأن الإنذار الموجه إليه لم يحترم أي أجل من الأجلين وبالتالي يبقى معيبا من الناحية الشكلية ولا يمكن تجاوز مناقشته بدعوى أن القانون 49.16 لم يتم التنصيص فيه على المنازعة في الإنذار ولا المطالبة ببطلانه والحال أن مجرد إقرار هذا القانون لضرورة توجيه الإنذار وبشروط معينة فإن مناقشة هذه الشروط وإن كان

لا يدخل في نطاق بطلان الإنذار فإنه يندرج في مدى صحة الدعوى طبقا للقواعد العامة ومقتضيات نفس الظهير وبالخصوص المادة 26 وأن الحكم المستأنف عندما لم يناقش ما أثاره الطاعن من انعدام أي دليل على عنصر احتياجه لاسترجاع المحل قصد استغلاله يكون قد خالف مقتضيات المادة 27 من القانون 49.16 الواجب التطبيق وأن صرف المحكمة النظر عن مناقشة مدى صحة الاحتياج من عدمه يتعارض مع مقتضيات المادة 27 المشار إليها . وأن المحكمة لتقدير التعويض المستحق أمرت بإجراء خبرة عمد الطاعن إلى الطعن

فيها والتمس إجراء خبرة جديدة على المحل وأنه قد أثبت أمام المحكمة ورفقته صورة لوصل آخر يؤكد بأن سومة المحل الكرائي موضوع الطلب هي 1100 درهم لكن السيد الخبير انساق في هذا الخصوص ومن غير دليل إلى تصريحات الطرف المستأنف عليه وأنه قد أثبت وأكد بأنه يعتمر المحل منذ سنة 2002 أي لمدة خمسة عشر سنة لكن السيد الخبير اعتمد في تقريره تصريحات نائبة الطرف المستأنف عليه بأن مدة الكراء هي فقط عشر سنوات وان السيد الخبير وبناءا على تصريحه بعدم وجود وثائق محاسبية فإنه التجأ إلى عامل المقارنة مع المحلات المماثلة لكن تقديراته لم تسفر عن حقيقة واضحة بل ظلت في نفس الاتجاه الانحيازي لمصلحة الطرف المستأنف وأنه رغم إدلائه ابتدائيا بتقرير خبرة قضائية على سبيل المماثلة والمقارنة فإن المحكمة لم تأخذ ذلك بعين الاعتبار وأن المحكمة سوف تلاحظ على أن السيد الخبير قد اعتمد في تقريره على مقتضيات البند 12 من ظهير 24 ماي 1955 بالرغم من أن مقتضيات هذا الظهير قد تم إلغاء العمل بها كما أكد على ذلك الحكم نفسه وأن السيد الخبير قد تغاضى عن معطيات ذي أهمية في تحديد مقدار التعويض الحقيقي منها تحديدا كون الطاعن يكتري من المستأنف عليهم محلا آخر مجاور يستغله بالتبعية في نفس النشاط "الجبص" وبالتالي فإن إفراغه من هذا المحل على هذه الحالة سوف يؤثر سلبا على مجموع نشاطه التجاري حتى بالمحل الآخر الغير المشمول بطلب الإفراغ وان مختلف الأخطاء والاغفالات التي طبعت تقرير الخبرة قد أثرت على نتيجتها سلبا بشكل لا يتلاءم ومبلغ التعويض الحقيقي الذي يستحقه الطاعن جراء إفراغه من المحل.

لهذه الأسباب يلتمس الحكم برفض طلب المستأنف عليهم الرامي إلى إفراغه من محله واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة جديدة على المحل موضوع الطلب مع حفظ حقوقه إلى ما بعد إنجازها واحتياطيا جدا القول مبدئيا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع رفع مبلغ التعويض إلى القدر المعقول الذي تراه المحكمة مناسبا.

وأرفق المقال بنسخة عادية مع غلاف التبليغ، صور لوصل كراء شهر أكتوبر 2010 وأصل وصل كراء المحل لشهر 1/5/2002.

وأجاب المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 27/12/2018 أن المستأنف قد اختار أسلوب المراوغة والالتفاف على مطالبهما مستغلا في ذلك كون المحل التجاري العائد على ملكيتهما والذي يعتمره على وجه الكراء بسومة كرائية شهرية قدرها 1100 درهم والذي هو ليس موضوع طلبهما وهذا ما يقره أثناء مؤاخذته على ما تغاضى عنه الخبير حسب تعبيره وأن طلب الإفراغ ينصب على المحل الذي يعتمره المستأنف على وجه الكراء بسومة قدرها 1000 درهم والذي أجريت عليه الخبرة القضائية مما يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 10/1/2019 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 17/1/2019.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بمجانبة الحكم الصواب فيما قضى به ونازع في الإنذار الموجه إليه وفي جديته كما نازع في الخبرة المنجزة.

وحيث إن الثابت من خلال معطيات النازلة ووثائقها أن النزاع بين الطرفين يتعلق بإنذار وجه للطاعن من أجل الإفراغ للاحتياج بخصوص المحل التجاري الذي يتوسط المحلين التجاريين الآخرين والمتواجد بالطابق الأرضي للعمارة الكائنة بدوار [العنوان] تمارة والذي يعتمره على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 1000 درهم وأن الطاعن قد بلغ بالإنذار بتاريخ 2/3/2016 وتقدم بدعوى الصلح كما تقدم بدعوى المنازعة بتاريخ نوفمبر 2016.

وحيث إنه وعملا بمقتضيات المادة 38 من القانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي والذي دخل حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية عدد 5857 بتاريخ 11/8/2016 فإن أحكام هذا القانون تطبق على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها وذلك دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول القانون حيز التنفيذ .

وحيث إن المحكمة قد صادفت الصواب فيما قضت به من رد طلب المنازعة أو المطالبة ببطلان الإنذار لعدم التنصيص عليها وفقا لمقتضيات القانون المذكور وصرحت تبعا لذلك بعدم قبول دعواه.

وحيث إنه وبخصوص منازعة الطاعن حول المحل موضوع الإفراغ وأنه جاء مبهما فالثابت من خلال الوثائق المرفقة أن الإنذار موضوع الدعوى جاء محددا بخصوص المحل الذي يتوسط المحلين التجاريين الآخرين والمتواجد بالطابق الأرضي للعمارة الكائن بدوار [العنوان] والذي يكتريه بسومة كرائية قدرها 1000 درهم، وبالتالي فالمحل المراد إفراغه جاء واضحا ومحددا من حيث موقعه وسومته الكرائية كما أن الطاعن لا ينفي علاقته الكرائية مع المستأنف عليهما بخصوص المحل موضوع النزاع وكذا المحلات المجاورة وبالتالي فليس هناك أي إبهام أو خلط بخصوص المحل موضوع الطلب وهو نفس المحل الذي أجريت عليه الخبرة في الملف الابتدائي .

وحيث إنه وبخصوص تمسك الطاعن بخرق الحكم لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955 وقانون

16-49 من حيث أجل الإفراغ فهو مردود طالما أن القانون الواجب التطبيق وفقا لما سبق بيانه أعلاه

هو القانون 16-49 هذا فضلا على أن دعوى المطالبة بالإفراغ لم يتم تقديمها إلا بعد مرور أكثر من ثلاثة أشهر على التوصل بالإنذار موضوع الدعوى.

وحيث إنه وبخصوص سبب الإنذار فهو مؤسس قانونا عملا بمقتضيات الفصول 7- 26 و27 من القانون الجديد 16-49 طالما أن المشرع أعطى للمكتري الحق في التعويض مقابل الإفراغ وذلك بعد تقديم طلب بشأنه مما يبقى معه سبب الإنذار مشروع ومؤسس قانونا ويتعين رد السبب المثار في هذا الصدد.

وحيث إنه وبخصوص منازعة الطاعن في الخبرة المنجزة والتعويض المقترح فإنه وخلافا لما جاء في منازعة الطاعن فالخبرة جاءت مستوفية لشروطها الشكلية والموضوعية خاصة وأنها قد أنجزت وفقا لمقتضيات الفصل 63 ق.م.م كما أن الخبير قد انتقل إلى المحل موضوع النزاع وعاين موقعه بالرسم العقاري عدد 96617/38 المكون من القسمة المفرزة المشتملة على متجر بالطابق الأرضي والرقم 76.11/88 المتكون من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري عدد 88699/38 المتكون من العمارة كما قام الخبير بوصف العقار وتحديد مقدار التعويض عن فقدان الأصل التجاري انطلاقا من عناصره وموقعه وحق الكراء وعنصر الزبناء ومصاريف الانتقال والتحسينات المدخلة عليه ومساحته وطبيعة النشاط المزاول به .

وحيث إن منازعة الطاعن في مقدار التعويض مردود طالما أن التعويض المحدد قد راعى مجموع العناصر أعلاه مع مراعاة الحالة التي يتواجد عليها المحل والذي يوجد بمنطقة بها بقايا دور الصفيح وأنه ليست له شهرة ولا خصوصية ولا معيار إمتياز لجذب الزبناء وعدم تسجيله في السجل التجاري وعدم الإدلاء بالتصريحات الضريبية، مما يبقى معه التقدير المحدد ابتدائيا ملائما لجبر الضرر عن فقدان الأصل التجاري ويبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به مما يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييده .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على الطرف المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الجوهر : تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.