

**Bail commercial : L'indemnité
d'éviction pour perte de clientèle
est calculée sur la base du
revenu professionnel annuel
moyen attesté par
l'administration fiscale (CA. com.
Casablanca 2022)**

| Identification | | | |
|--|--|---|-------------------------------|
| Ref 64943 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5350 |
| Date de décision 20221130 | N° de dossier 2022/8206/4773 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Indemnité d'éviction, Baux | | Mots clés Réévaluation de la compensation, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Éviction pour usage personnel, Déclarations fiscales, Clientèle et réputation commerciale, Certificats de revenus, Calcul de l'indemnité, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel relatif à la fixation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine les critères d'évaluation du préjudice né de l'éviction pour usage personnel. Le tribunal de commerce avait limité l'indemnisation, excluant la valeur de la clientèle et de l'achalandage au motif que le preneur n'avait pas produit ses déclarations fiscales des quatre dernières années. L'appelant contestait cette exclusion, soutenant que la clientèle est un élément essentiel du fonds de commerce dont la perte doit être indemnisée, et critiquait également la sous-évaluation des autres postes de préjudice. La cour d'appel de commerce relève que le rapport d'expertise mentionnait la production par le preneur de certificats de revenus fiscaux pour les années récentes. Elle retient dès lors que le revenu professionnel annuel moyen qui en résulte doit servir de base à l'indemnisation de la perte de la clientèle. La cour considère en outre que la réduction opérée par le premier juge sur l'indemnité relative aux agencements et améliorations, telle qu'évaluée par l'expert, était dépourvue de fondement. Le jugement est par conséquent réformé, la cour rehaussant le montant global de l'indemnité d'éviction allouée au preneur.

Texte intégral

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن شركة (ك. س.) تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي عرضت من خلاله أنه سبق لها أن اقتنت العقار ذي الرسم العقاري عدد R/20109 الكائن بزقة [العنوان] والمستخرج منه عدة محلات تجارية ، وأن المدعى عليه يعتمر المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] على وجه الكراء كما هو ثابت من عقدة الكراء المبرمة بينه وبين صاحب الملك المتوفى أحمد (ب.) وأنها قد وجهت له إشعارا تخبره بحوالة الحق وبرغبتها في إفراغ المحل المكترى قصد استغلاله بصفة شخصية ، وأن المدعى عليه رفض إفراغ المحل المكترى رغم توصله بالإنذار ومرور أكثر من ثلاثة أشهر على ذلك ملتزمة بالحكم على المدعى عليه بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع ، وتحميل المدعى عليه الصائر وأرفقت مقالها بصورة لشهادة الإيداع وعقد كراء ومحضر تبليغ انذار وتصميم البناية ورخصة.

وبناء على المذكرة الجوابية المذكرة الجوابية مع مقال مضاد للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 04/01/2022 والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/12/2021 والذي أجاب من خلالها بأن الرسم العقاري عدد R/20109 الذي يوجد به متجره يقع بالخبازات الزنقة [العنوان] بالقنيطرة وليس بالزنقة [العنوان] كما جاء بمقال المدعية مما تبقى دعوى المدعية مخالفة لما ينص عليه الفصل 32 من ق م م ، كما أن السبب المعتمد عليه من قبل المدعية هو الافراغ للاستعمال الشخصي يتعارض مع الوثائق المرفقة بالمقال والتمثلة في تصميم البناية ورخصة السكن مما يحول دون معرفة المحكمة لسبب الافراغ هل هو الافراغ للاستغلال الشخصي أو الافراغ للهدم وإعادة البناء ويحول دون معرفته للتعويض الذي يمكن المطالبة به ، وان المدعية لم تمتلك الرسم العقاري الا بتاريخ 02/07/2021 أي لمدة تقل عن سنة وان رخصة البناء تعود الى 1988 وهي غير سارية المفعول وان التصميم لا يتعلق بالرسم العقاري المدعى فيه وبخصوص الطلب المضاد عرض بأنه يطالب المكري بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم وبإجراء خبرة ، ملتصا بالحكم برفض طلب الافراغ ، واحتياطيا بالحكم بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم مع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة مع حفظ حقه تقديم مطالبه النهائية على ضوء الخبرة وتحميل المدعي الأصلي صائر الطلبين ، وادلى بصورة شمسية لوصلين وصورة لبيع كلي.

وبناء على طلب اصلاح خطأ مادي للمدعية بواسطة نائبها بتاريخ 04/01/2022 والتي عرضت من خلاله انه تسرب خطأ لملتصاها النهائي بمقالها اذ لم يتم تضمين كلمة افراغ ، ملتصا الاشهاد على أنها اصلحت ملتصاها النهائي وجعلته كالتالي : الحكم بإفراغ المدعى عليه لشهب (ر.) من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] للاستعمال الشخصي هو او من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع ، وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكرة الإصلاحية مع جواب للمدعية بواسطة نائبها بتاريخ 01/02/2022 والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/01/2022 والتي عرضت من خلاله انه تسرب خطأ مادي في عنوان العقار برتمته المستخرج منه المحل موضوع النزاع اذ تم تضمين المقال انه يوجد في الزنقة [العنوان] والصحيح انه يوجد بالزنقة [العنوان] ، وانه وخلافا لما أثاره المدعى عليه تؤكد رغبتها في افراغ المحل لاستغلاله شخصيا ما دام هذا الحق مكفول لها قانونا ، وأن الدعوى الحالية أي الافراغ للاستعمال الشخصي لا علاقة لها بأجل السنة الذي له علاقة بدعوى الإفراغ الهدم وإعادة البناء ، ملتصا الاشهاد على انها اصلحت المسطرة وذلك بجعل عنوان العقار المستخرج منه المحل موضوع الدعوى هو الزنقة [العنوان] ، وفي الجواب رد جميع الدفوعات لعدم قانونيتها مع تمتميعها بما ورد به الافتتاحي من ملتصات ، وادلت بفاتورة الماء والكهرباء.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هاته المحكمة بتاريخ 15/02/2022 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير محمد ينبوع بناني.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة للمدعية بواسطة نائبيها بتاريخ 31/05/2022 والتي عقبته من خلالها بأن الخبير لم يحترم المادة 7 من القانون 49.16 التي تحث على اعتماد التصاريح الضريبية عند احتساب أي تعويض ملتزمة من خلالها المصادقة على الخبرة المنجزة على علتها.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 31/05/2022 والذي عقب من خلالها بان التعويض المقترح من طرف الخبير غير مناسب مع مكان تواجد المحل ولا يتناسب مع أقدمية كرائته التي تعود إلى سنة 1995 أي مدة 27 سنة من الكراء بموجب عقد شراء أصله التجاري

ولا يتناسب مع سومته الكرائية التي كانت محددة في 500 درهم وأصبحت محددة في مبلغ 660 درهم في الشهر ومساحته المحددة في 40 متر مربع ، كما أن التعويض المقترح من قبل الخبير عن عناصر الأصل التجاري جد ضئيل، ملتصقا بالتصريح باستبعاد الخبرة والأمر بإجراء خبرة ثانية وبصفة احتياطية الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدته تعويضا عن إنهاء عقد الكراء قدره 353.720,00 درهم وتحميل المدعى عليها الصائر، وأدلى بصورة لعقد كراء وصورة لبيع مفتاح وفواتير وصورة بالإشعار بتصحيح الأثمنة وتقارير خبرات.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنائه كما يلي:

أن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي بتعليقه بان العارض غير محق في التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية لعدم إدلائه بالتصاريح الضريبية لاربع سنوات الأخيرة يشكل خرقا للمادة 80 من مدونة التجارة والتي تنص على انه " يشمل الأصل التجاري وجوبا على زبناء وسمعة تجارية " مما يعني أن عنصر الزبناء والسمعة التجارية يعتبران اهم عناصر الأصل التجاري وانهما موجودان بنص القانون. فالأصل التجاري يدور وجودا وعندما مع عنصر الزبناء والسمعة التجارية وان فقدانه يعفي المكري من أداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ تبعا لما تنص عليه المادة 8 من القانون 49/16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري . ومادام أن عنصر الزبناء والسمعة التجارية يعتبران احدي أهم عناصر الأصل التجاري و موجودان بنص القانون وان إفراغ العارض من المحل المطلوب إفراغه سيؤدي لامحالة الى فقدانهما فانه يبقى محقا في التعويض عنهما بصريح ما تنص عليه المادة 7 من القانون 16-49 من انه " يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ ". أي أن كل ضرر ناجم عن الإفراغ بما في ذلك الضرر الناتج عن فقدان الأصل التجاري والسمعة التجارية اذ لا يمكن الحكم للمكثري بتعويض يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ دون احتساب التعويض عن اهم عنصرين من عناصر الأصل التجاري بنص القانون و الذين هما الزبناء والسمعة التجارية، وبصريح ما تنص عليه نفس المادة 7 من القانون 16-49 من ان التعويض يشمل قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقدته من عناصر الأصل التجاري. فالمادة 7 من القانون 16-4- واضحه في ان قيمة الأصل التجاري تحدد انطلاقا من كل ما فقدته المكثري من عناصر الأصل التجاري وليس بالاعتماد على الضريبة لاربع سنوات الأخيرة و ما أنفقه المكثري من إصلاحات و تحسينات ومصاريف الانتقال وبذلك يبقى العارض محقا في التعويض عن عنصر الزبناء وعنصر السمعة التجارية بنص القانون. وان ما ذهب اليه الحكم الابتدائي بان التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية يتوقف على الإدلاء بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة يعني ان المكثري الذي لا يتوفر على التصريحات الضريبية لا يتوفر على زبناء ولا على سمعة تجارية وهو ما يتناقض مع مفهوم الأصل التجاري ومشتملاته المنصوص عليهما بالمادتين 79 و 80 من مدونة التجارة. وبذلك يبقى القرار الصادر عن المحكمة الاستئنافية بالدار البيضاء المعتمد عليه من قبل الحكم الابتدائي مخالفا لروح القانون.

وان ما قضى به الحكم الابتدائي من تقدير التعويض المستحق للعارض عن العناصر المادية التي لا يمكن نقلها والمتمثلة في تجهيز زينة

المحل في مبلغ 10.000,00 درهم يبقى مخالفا لقيمة التجهيز المثبتة بمقتضى الفاتورات المرفقة بمذكرته بمستنتجات بعد الخبرة والتي تصل قيمتها الى مبلغ 160.214,00 درهم والتي تعتبر وسيلة إثبات في الميدان التجاري لا يجوز للمحكمة استبعادها الا بمقبول وذلك عن طريق إجراء خبرة مضادة مثلا.

وان ما قضى به الحكم الابتدائي من تحديد التعويض المستحق للعارض عن الحق في الكراء في مبلغ 282.240,00 درهم استنادا الى خبرة الخبير محمد ينبوع بناني يبقى مخالفا للمبلغ المقدم من قبل العارض من اجل الحق في الكراء وقدره 200.000,00 درهما بتاريخ 19/06/1995 أي منذ 27 سنة كما هو ثابت من الصورة الشمسية المصادق عليها من بيع مفتاح المرفق بمذكرة العارض بمستنتجات بعد الخبرة ومخالف لاقدمية 27 سنة من الكراء و السومة الكرائية للمحل المحددة في 660 درهم شهريا.

وان ما ذهب الحكم الابتدائي من مسايرة ما جاء بخبرة الخبير محمد ينبوع بناني من عدم استحقاق العارض للتعويض عن الخسائر المادية المنقولة من فترينات وخزانات عرض السلع وكونطور الزجاج والالمنيوم وغيرها من المنقولات بحجة إمكانية نقلها عند الإفراغ الى مكان لا يستقيم و طرق تجهيز المحلات التجارية حيث ان جميع التجهيزات يتم قياسها حسب مساحة المحل بهدف اعطاء نظرة من شأنها جلب الزبناء.

وان ما ذهب اليه الحكم الابتدائي من استبعاد الخبرات التقويمية لأصول تجارية بنفس المنطقة المرفقة بمذكرة العارض بمستنتجات بعد الخبرة بعلّة انه لاتاثير لها على نازلة الحال باعتبار أن لكل محل مواصفاته وان المحكمة غير ملزمة بنتيجة الخبرة التي أمرت بها يشكل خرقا لمفهوم الخبرة باعتبارها إجراء من إجراءات التحقيق طبقا للفصل 55 من م م م ولما لها من تأثير بالغ الأهمية في بيان مقدار الحق في الكراء بنفس المنطقة التي يتواجد بها محل العارض وبيان قيمة التحسينات والإصلاحات ومصاريف الانتقال.

لهذه الأسباب

يلتمس العارض إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالتصريح بأحقية في التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية و عن الخسائر المادية المنقولة واعمال الخبرات التقويمية لأصول تجارية المدلى بها من قبله والحكم برفع التعويض المستحق للعارض الى مبلغ 600.000,00 درهم و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة تقويمية ثانية على الأصل التجاري المطلوب إفراغه وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليها بجلسة 19/10/2022 أن الحكم المستأنف صادف الصواب فيما قضى به وأجاب على جميع الدفوعات ومرتکز على أساس قانوني سليم. وانه بخلاف ما ذهب اليه الحكم المستأنف فقد منح للمستأنف تعويضا عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية اعتمادا على المدة التي مارس فيها المكثري بالمحل التجاري والتي اكتسب من خلالها سمعة تجارية وحدد التعويض عن ذلك في حدود مبلغ 26680,00 درهم بشكل موضوعي ومنصف أخذا بعين الاعتبار مختلف المعطيات كما تم تعويضه عن فقدان الحق في الكراء والعناصر المادية للأصل التجاري دون أن يدلي المستأنف بالتصاريح الضريبية المنصوص عليها بالمادة 7 من قانون 49/16 إذ أن هذه المادة أصبحت ملزمة عند تحديد أي تعويض، كما أن الخبير قد احترم الحكم التمهيدي ومنح تعويضا للمستأنف اعتمادا على مختلف المعطيات القانونية والواقعية علما ان المحل موضوع النزاع مساحته جد صغيرة مقارنة مع المحلات المجاورة معه. والتمست لذلك تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما قضى به.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 23/11/2022 حضرها دفاع الطرفين والتمس نائب المستأنف أجلا وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 30/11/2022.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث إن الثابت من تقرير الخبرة في الصفحة 3 فإن الطاعن أدلى بشواهد الدخل المحقق بالمحل التجاري والصادرة عن إدارة الضرائب عن سنة 2019-2020 و2021-2022 فمعدل الدخل المهني سنويا هو 25680 درهم وهو الذي يتعين اعتماده كتعويض عن السمعة والزبناء وإضافته للمبلغ المحكوم به .

وحيث إنه خلافا لما تمسك به الطاعن من أنه اشترى الأصل التجاري بمبلغ 200.000 درهم فإن التعويض المستحق عن إفراغه للمحل يشمل كافة العناصر المعنوية والمادية للأصل التجاري.

وحيث إنه إذا كان الخبير قد أكد بعد معاينته للعناصر المادية الثابتة وغير المنقولة من تجهيز وزينة المحل بأن قيمتها الحالية حسب مدة استعمالها واندثارها وحسب الحالة التي توجد عليها وأيضا استنادا على الفواتير المدلى بها المتعلقة بتحسين وإصلاح المحل فقد حددها في مبلغ 28000 درهم لأجله يتعين اعتماده والأخذ بها دونما حاجة إلى تخفيضها لانعدام الأساس في التخفيض الذي ذهبت إليه محكمة البداية.

وحيث إنه بخصوص باقي العناصر من الحق في الكراء ومصاريف النقل فإن ما قضي به ابتدائيا مصادفا للصواب لصحة السند المعتمد في ذلك قانونا.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع رفع التعويض المحكوم به إلى مبلغ 336720 درهم. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض عن الإفراغ إلى 336720 درهم وجعل الصائر بالنسبة.