

Fonds de commerce : Le juge du fond apprécie souverainement la valeur de l'indemnité d'éviction en se basant sur le rapport d'expertise et les déclarations fiscales du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56947	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4493
Date de décision 20240930	N° de dossier 2024/8219/3901	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial	Mots clés Refus de contre-expertise, Pouvoir souverain d'appréciation, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Droit au bail, Déclarations fiscales, Contestation du rapport d'expert, Clientèle et achalandage, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement fixant le montant d'une indemnité d'éviction due au preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'appréciation souveraine des juges du fond quant à l'évaluation des composantes du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et alloué au preneur une indemnité sur la base d'un rapport d'expertise qu'il avait partiellement amendé.

L'appelant contestait l'évaluation de la valeur du droit au bail et de la clientèle, et sollicitait une contre-expertise. La cour retient que le premier juge a correctement motivé sa décision de réduire la base de calcul proposée par l'expert pour le droit au bail, conformément à une jurisprudence établie.

Elle juge également que l'indemnité allouée au titre de la clientèle et de la réputation commerciale est proportionnée au faible chiffre d'affaires ressortant des déclarations fiscales du preneur. La cour écarte en outre le moyen tiré de la comparaison avec des fonds de commerce voisins, rappelant que chaque fonds s'apprécie selon ses caractéristiques propres, ce qui rend inopérantes de telles analogies.

L'expertise initiale étant jugée régulière et l'appréciation du premier juge pertinente, le jugement est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 12/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2024 تحت عدد 3268 ملف عدد 10560/8219/2023 الذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع وفي الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بحي طارق سيدي البرنوصي الدار البيضاء مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليه فرعيا لفائدة المدعي فرعيا تعويضا عن فقدان الأصل التجاري قدره 179.500,00 درهم مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

وحيث ان الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 02/07/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 12/07/2024 أي داخل الأجل القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف شكلا لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا صفة وأجلا وأداء.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي محمد (س.) تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرض خلاله أنه يعرض من خلاله أن المدعي يملك المحل التجاري المسمى "المسود" ذي الرسم العقاري عدد 543/32 الكائن بسيدي البرنوصي، مساحته 99 سنتيوار والمتكون من عمارة تحتوي على متجر وسكنى بالأرضي وثلاث طوابق علوية. وأنه يكتري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بحي طارق سيدي البرنوصي الدار البيضاء، بسومة كرائية قدرها 455 درهم إضافة إلى واجب النظافة 45.50 درهم. وأن العارض يرغب في إفراغ المدعى عليه للمحل المذكور من أجل الاستعمال الشخصي ومن أجله بادر إلى إنذار المدعى عليه أن هذا الإنذار لم يلق أي جواب من المدعى عليه، وحيث إن العارض يبادر بموجب مقاله الافتتاحي إلى تقديم دعوى في الموضوع رامية إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي. والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه إلى السيد ميلود (غ.) بتاريخ 18/04/2023 C الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه ميلود (غ.) هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه أشخاصا ومناعا من المحل التجاري الكائن بحي طارق سيدي البرنوصي الدار البيضاء مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر. واستدل بشهادة الملكية وصورة لعقد كراء وصورة لعقد شراء وإنذار ومحضر تبليغه.

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد لدفاع المدعي الفرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2023/12/40 جاء فيه أن الطلب قدم بسوء نية وأن المدعي أراد بيعه للغير، والتمس الحكم على المدعى عليه بمقتضى المقال المضاد بأدائه للعارض تعويضا مسبقا قدره 10.000.00 درهم الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض الكامل المستحق للعارض عن فقدان الاصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية والمتعلق بالمحل التجاري موضوع الدعوى، وتكليف خبير مختص في الشؤون التجارية للقيام بالمهمة

المطلوبة مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية بعد الخبرة.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 2069 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 12/12/2023 والقاضي بإجراء خبرة كلف للقيام بها الخبير السيد محمد توكاني.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين والذي أودع بكتابة ضبط هذه المحكمة وخلص من خلاله إلى تحديد التعويض الإجمالي المستحق للمكترين في مبلغ 253.000,00 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 05/03/2024 جاء فيها أنه باعتبار التصريح الكتابي للمدعى عليه حول التعويض المستحق عن الحق في الكراء فإن ما يستحقه بخصوص هذا العنصر هو 110.400,00 درهم. وبخصوص التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية فإن المحل تعرض لحريق بتاريخ 20/05/2011 ولم يتم المكترى بالإصلاحات إلا بتاريخ حصوله على الفاتورة التي تحمل مبلغ 4900,00 درهم وفقا للقرار الاستثنائي عدد 7487 بتاريخ 22/09/2022 في الملف عدد 6036/1202/2022. وأن المحل لم يقم بأي نشاط منذ ذلك الوقت إلى تاريخ شهر أكتوبر 2023 بحيث مر على إقفال المحل مدة تفوق 12 عاما، وبذلك يتعين القول بعدم استحقاق المكترى لمبلغ 10.000,00 درهم لفقدانه عنصر الزبناء والسمعة التجارية. وبخصوص الإصلاحات والتحسينات فإن الفاتورة رقم 91/2022 غير قانونية لعدم توفرها على الشروط الشكلية، مما يتعين عدم الأخذ بها. وبخصوص مصاريف الانتقال فإن المبلغ المحدد من طرف الخبير مبالغ فيه ويتعين تخفيض مصاريف التنقل إلى مصف المبلغ أي 2550,00 درهم. والتمس المصادقة على تقرير الخبرة مع تعديل مبلغ المستحقات إلى مبلغ 117850,00 درهم. وأرفق مقاله نسخة قرار، إقرار وصورة شمسية.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة مع طلب إجراء خبرة مضادة وطلب احتياطي المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 05/03/2024 ملتصقا بإجراء خبرة مضادة، واحتياطي الحكم على المدعي الأصلي بأدائه لفائدة المدعي فرعيا تعويضا إجماليا عن فقدان الأصل التجاري قدره 679.900,00 درهم مع تحميله الصائر. وأرفق مذكرته بصورة حكم وقرار استثنائي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أن الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به بخصوص مبلغ التعويض وقد أضر بمصالحه القانونية والاقتصادية وذلك للأسباب التالية بخصوص السبب الأول كون المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تأخذ بعين الاعتبار المنازعة الجدية في الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد محمد التوكاني فيما يخص التعويض المستحق عن الحق في الكراء انطلاقا من قيمة الأصل التجاري و الفرق الذي سيتحمله المكترى للحصول على محل جديد بنفس المواصفات إذ أن المحل عبارة عن متجر يتواجد بمنطقة استراتيجية تعرف رواج كبيراً وصرح الطرفان أن السومة الكرائية للمحل هي 600,00 درهم شهريا وأن المحل مكترى من طرف السيد ميلود (غ.) منذ سنة 1994 أي 30 سنة وبعد التحريات التي قمت بها في عين المكان لمحات مماثلة فإن ثمن الكراء الشهري يتحدد في مبلغ يتراوح ما بين 2000,00 درهم و 3000,00 درهم أي بمعدل 2500,00 شهريا. وإذا ما تم احتساب هذا المبلغ على 10 سنوات فإنه يمكن احتساب حق الإيجار في المبلغ التالي: (2500,000 درهم 600,000 درهم × 120 شهر = 228000,00 درهم) وأنه نازع فيما جاء في الخبرة بخصوص التعويض المذكور مؤكدا على أنه اشترى الأصل التجاري بمبلغ 70.000,00 درهم منذ سنة 1994 بمعية اخويه امحمد (غ.) ومحمد (غ.) وأنه تخرج معهما بمقتضى عقد مخرجه وأصبح الأصل التجاري في ملكه وحده وأنه لتحيين المبلغ المذكور منذ سنة 1994 وذلك بزيادة فائدة قانونية بنسبة 6% يصل المبلغ تحيينه لأكثر من 300,000,00 درهم، الا ان السيد الخبير لم يعطي أي اهتمام لهذا المعطى المتعلق بشراء الأصل التجاري وأنه من جهة أخرى فان السومة الكرائية الحالية تتراوح ما بين 7000 و 6000 وبالتالي فان تحديد التعويض على اساس السومة الكرائية الحالية والسومة الكرائية القديمة التي هي 600 درهم ومدة الكراء التي وصلت الى 30 سنة فان التعويض عن الحق في الكراء ينبغي ان لا يقل عن 380.000,00 درهم وأن السيد الخبير باعتماده

السومة الكرائية الحالية في مبلغ 2500 درهم وتحديد التعويض المتعلق بالحق في الكراء على أساسها يكون قد جامل المكري بعدم تحديده للسومة الكرائية الجديدة الحقيقية وقد ادلى للسيد الخبير بخبرة واحكام تتعلق بمحلات مجاورة منها ما هو أصغر منه مساحة والتي حددت التعويضات المتعلقة بأصولها التجاري في مبالغ تترتواح ما بين 700.000,00 درهم و 800,000,00 درهم سبق الادلاء بصورة لحكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 1002 وصورة لقرار استئنائي تحت عدد 2466 امام المرحلة الابتدائية. وحول التعويض المستحق عن الزبناء والسمعة التجارية وذلك استنادا للتصريحات الضريبية للسنوات الأربعة الأخيرة للمحل التجاري لقد جاء في خبرة السيد محمد توكاني بخصوص التعويض عن هذا العنصر ما يلي بما أن المحل يوجد بموقع يعرف رواج اقتصاديا مهما ، وباعتبار أن مدة نشاط المحل إلى 30 سنة فإن السيد ميلود (غ.) قد يكون اكتسب عددا كبيرا من الزبائن وبالتالي فقد أصبح للمحل زبائن وسمعة تجارية مهمة كما أدلى لنا الطرف المدعى عليه بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة لهذا سيتم تحديد التعويض المستحق عن الزبناء والسمعة التجارية في المبلغ التالي: 10.000.00 درهم وأن العارض نازع فيما جاء في الخبرة بخصوص التعويض المذكور مؤكدا على انه وان كان الخبير قد اعطى وصفا لموقع المحل واهميته التجارية والاقتصادية والنشاط التجاري الذي يمارس به ومدة العلاقة الكرائية التي دامت أكثر من 30 سنة وكونه سلم التصريحات الضريبية الأربع الأخيرة الا انه حدد قيمة عنصر الزبائن والسمعة التجارية في مبلغ 10.000,00 درهم وأنه يمكن القول اما ان السيد الخبير قد وقع في خطأ مادي او انه زاغ عن الحياد او انه لا يعطي أهمية لعنصري الزبائن والسمعة التجارية، مع الإشارة الى انه خبير في المحاسبة وليس في الأصول التجارية وبالتالي فانه يرى بانه يستحق تعويضا عن الزبائن والسمعة التجارية في مبلغ لا يقل عن 500.000,00 درهم وانه يدلي رفقة هذا التصريح الكتابي بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة. وبخصوص السبب الثاني كون المحكمة مصدرة الحكم المستأنف رفضت طلبه المتعلق بإجراء خبرة مضادة رغم المنازعة الجدية في الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد محمد التوكاني التي كانت غير موضوعية واضرت بحقوقه ضرارا كبيرا خاصة ما اقترحه بكون السومة الكرائية الجديدة التي يمكن بها كراء محل مماثل بنفس المنطقة تتراوح ما بين 2000 و 3000 درهم ورتب عليها التعويض الحق في الكراء في حين ان السومة الكرائية الحقيقية لمحل مماثل بنفس المنطقة اوح ما بين 6000 و 7000 درهم وكذلك ما اقترحه بخصوص التعويض عن السمعة التجارية بائن الذي حدده في مبلغ 10.000,00 درهم مع انه أشار في تقريره بكون المحل عبارة عن متجر يتواجد بمنطقة استراتيجية تعرف رواجا كبيرا، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة مضادة أو جديدة تسند لخبير التجارية والأصول التجارية بقصد تحديد التعويض الكامل المستحق عن فقدان أصله التجاري المتعلق بالمحل موضوع الدعوى مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة واحتياطا تعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به الذي هو 179.500.00 درهم الى حدود المبلغ المطالب به ابتدائيا الذي هو 679.900,00 درهم مع تحميل المستأنف ضده المصاريف. وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 23/09/2024 جاء فيها أن مزاعم المستأنف لا أساس لها ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى مبلغ 117850 درهم كما هو مفصل في مذكرته بعد الخبرة.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 23/09/2024 حضر الأستاذ قرطوم و ألفي بالملف مذكرة تأكيدية لنائب المستأنف عليه تسلم الحاضر نسخة منها؛ فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 30/09/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنائي بكون الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية هي خبرة غير موضوعية ذلك أن التعويض المحدد من طرف الخبير لا يتناسب مع ثمن شراء الأصل التجاري و موقع المحل و الرواج التجاري الذي يعرفه استنادا للتصريحات الضريبية المدلى بها للخبير فضلا عن مدة عقد الكراء التي تتجاوز 30 سنة.

وحيث التمس المستأنف عليه تخفيض التعويض المحكوم به.

وحيث إنه بالرجوع لتقرير الخبرة المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية و المنجزة من طرف الخبير محمد التوكاني يتضح أن الخبير حدد

التعويض المستحق للمستأنف عن إفراغ المحل التجاري في مبلغ 253.000,00 درهم استنادا للعناصر التالية:

التعويض عن قيمة الحق في الكراء: 288.000,00 درهم.

التعويض عن قيمة الزبناء و السمعة التجارية: 10.000,00 درهم.

التعويض عنقيمة الإصلاحات: 9900,00 درهم.

التعويض عن قيمة مصاريف الانتقال: 5100,00 درهم.

وحيث إن محكمة الدرجة الأولى استنادا لعناصر الملف و لا سيما موقع المحل و مدة الكراء ارتأت أن السومة المقترحة من طرف الخبير مناسبة و قررت منحه تعويضا عن حق الكراء في حدود معامل سبع سنوات فقط بدل عشر سنوات التي أعملها الخبير، و المحكمة بتوجهها هذا تكون قد علقت موقفها تعليلا سليما يوافق اجتهاد المحكمة الذي استقرت عليه في هذا الباب مما يجعل التعويض المحدد مقابل عنصر الحق في الكراء متناسبا مع عناصر الملف.

وحيث إنه فيما يتعلق بالتعويض المستحق عن عنصر الزبناء و السمعة التجارية فانطلاقا من الإشعارات الضريبية المستدل بها من الطاعن يتضح ان الطاعن يؤدي ضريبة سنوية في حدود 2000 درهم، مما يبقى معه التعويض المحدد متناسبا مع قيمة الرواج التجاري للمحل.

و حيث إن المحكمة ثبت لها أن الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية مستوفية للشروط القانونية كما أن ما خلصت إليه محكمة الدرجة الأولى بشأن تحديد التعويض يبقى في محله و متناسبا مع خصائص المحل التجاري، و ان ما استدل به الطاعن من قرارات و خبرات أخرى لمحلات مجاورة يبقى لا حجية لها في نازلة الحال مادام ان كل محل ينفرد بخصوصياته و إن تواجد في نفس الحي و ذلك تبعا للموقع و المساحة و النشاط و مدة الكراء، مما تبقى معه السباب المستند إليها غير مرتكزة على أساس وهو ما يوجب ردها و من ثم تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: يقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.