

Indemnité d'éviction : la non-production des déclarations fiscales par le preneur justifie le rejet de l'indemnisation de la perte de clientèle et d'achalandage (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64814	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5151
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8206/2972	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit de retour, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'indemnité due au preneur évincé pour cause de démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du préjudice en l'absence de production des déclarations fiscales. Le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité pour privation de son droit de retour, en écartant partiellement les conclusions de l'expertise judiciaire. L'appel principal du preneur visait à la réévaluation à la hausse de cette indemnité, tandis que l'appel incident du bailleur en contestait le montant au motif que l'expertise n'était pas fondée sur des éléments comptables probants. La cour relève que le bailleur, n'ayant pas notifié au preneur la mise à disposition d'un nouveau local dans le délai légal de trois ans, est redevable d'une indemnité en application de l'article 7 de la loi 49-16. Elle retient cependant que pour évaluer le préjudice lié à la perte de la clientèle, les déclarations fiscales des quatre dernières années constituent un élément de preuve impératif. Faute pour le preneur d'avoir produit ces documents, la cour considère que l'expert ne pouvait se fonder sur les seules déclarations de l'intéressé et que le premier juge a donc légitimement écarté cette composante du calcul de l'indemnité. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد امحمد (ن.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 4/4/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4892 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/12/2021 في الملف عدد 1058/8207/2021 والذي قضى في الشكل بقبول المقالين الأصلي والمضاد و في الموضوع بأداء المدعى عليها أصليا شركة (د. ه.) لفائدة المدعي أصليا امحمد (ن.) تعويضا قدره 90.000 درهم مقابل حرمانه من حق الرجوع للمحل الكائن بساحة [العنوان] القنيطرة و المتواجد بالعقار ذي الرسم عدد R/26884 وبتحميل الصائر للمدعى عليها أصليا .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المطلوبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد امحمد (ن.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/3/2021 عرض من خلاله أنه كان يكتري من المدعى عليها المحل التجاري الكائن بساحة [العنوان] القنيطرة والمتواجد بالعقار ذي الرسم عدد R/26884 المتواجد بساحة الشهداء القنيطرة، وبتاريخ 2922016 استصدرت المدعى عليها ضده الحكم عدد 535 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 296282062015 والقاضي بإفراغه من المحل للهدم مع أحقيته في الأسبقية في كراء المحل إذا ما احتوى الملك المعاد بناؤه على اماكن صالحة لتجارته طبقا لظهير 2451955، و تم تأييد الحكم بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 3638 الصادر بتاريخ 0162016 ملف رقم 224082062016، و قد افرغ المحل كما يفيد ذلك محضر الإفراغ و عبر عن نيته بالرجوع للمحل و ممارسة حق الأسبقية في كراء المحل توصلت به الشركة بتاريخ 0812021 و لم ترد على فحواه، و أن المحل تم بناؤه و بيع بعض المحلات تباشر عملها و لم يتم إعلامه بقاء محلات معدة لأنشطة تجارية مع العلم أن هناك محلات لم تستغل في البناية لحد الآن، ملتصقا أساسا بالحكم بالرجوع للمحل المشيد على الرسم العقاري عدد R/26884 بساحة [العنوان] بالسومة الكرائية القديمة و التي هي 100.00 درهم و احتياطيا الحكم على المدعى عليها بأدائها له تعويضا مسبقا قدره 3000.00 درهم عن إنهاء عقد الكراء و فقدان الأصل التجاري الكائن برقم [العنوان] القنيطرة و شمول الحكم بالنفاذ المعجل، و الأمر بإجراء خبرة تعهد لأحد الخبراء تكون مهمته تحديد التعويض النهائي المستحق له من جراء إنهاء عقد الكراء وفقدان الأصل التجاري و حفظ حقه في الإدلاء بمطالبه على ضوء الخبرة و تحميل المدعى عليها الصائر. وأرفق المقال بنسخة الحكم أعلاه و القرار الاستئنافي و اشعار بالرجوع مع شخصر تبليغ.

و بناءا على مذكرة نائب المدعي بجلسة 2042021 والمرفقة بمحضر إفراغ و نسخة قرار استئنافي و اشعار بحق الأسبقية و تقرير خبرة.

و بناءا على جواب نائب المدعى عليها بجلسة 2042021 مع طلب مضاد المؤدى عنه الرسوم القضائية، أكدت من خلال الجواب أن المدعي أسس طلبه على كونه أفرغ العين المكترة بتاريخ 0332017 و بأنها لم تحترم الآجال القانونية و المسطرة المتبعة، فالثابت أن

المدعي أفرغ المحل و تم بناؤه و هو يحتوي على مجموعة من المتاجر ما دام قد خصص العقار كقسارية و بناء على كونها حصلت على قرار عدد 22019 صادر عن قسم التعمير و التنمية الحضرية بالمجلس البلدي بالقنيطرة مفاده أنه رخص لها بسكن و استغلال المحل منذ 2019 ملتزمة رفض الطلب و في الطلب المضاد فإن المقال الافتتاحي يرمي إلى ممارسة حق الأسبقية مع طلب إجراء خبرة تقييمية و أن العقار الذي تم بناؤه من جديد توجد به عدة محلات تجارية رهن إشارة الطرف المدعي و هي ثابتة بمقتضى شواهد المحافظة المرفقة سواء عن طريق الشراء و التملك أو الكراء و ذلك حسب ثمن السوق الجاري به العمل، ملتزمة الأمر بإجراء خبرة تقييمية على العقار المذكور أعلاه مع حفظ حق البت في الصائر و تحميل المدعي الأصلي صائر الدعوى، مرفقة مذكرتها برخصة سكن وشواهد المحافظة العقارية.

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 455 الصادر بتاريخ 25/5/2021 و القاضي بإجراء خبرة عهد القيام بما للخبير السيد الحسين (ك.).

و بناء على تقرير الخبرة المنجز و المودع بكتابة ضبط بتاريخ 08112021 و الذي خلص فيه الخبير المعين إلى أن التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري محدد في مبلغ 115.200.000 درهم عن الرواج التجاري و مبلغ 86.400.00 درهم 1000.00 درهم مصاريف الانتقال.

و بناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعي بجلسة 21122021 المؤدى عنها الرسوم القضائية، أكد من خلالها أن موقع المحل يتواجد وسط المدينة و به رواج تجاري مهم و ان تاريخ بدأ العلاقة الكرائية منذ أكثر من 30 سنة و يمارس فيه خياطة الصالون المغربي و تغليفه، و أن هذه العناصر لا تتناسب وقيمة التعويض الذي حدده الخبير و أن المحكمة غير مقيدة بما جاء في تقريره، ملتزمة أساسا رفع التعويض إلى الحد المناسب للقيمة التجارية للمحل و احتياطا الحكم بما جاء في الخبرة من قيمة التعويض و تحميل المدعي عليها الصائر .

و بناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعي عليها بجلسة 21122021 أكد من خلالها أن الطرف المدعي لم يسلم للخبير التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة قبل الإفراغ و لا أي وثائق تجارية، و صرح بأن رقع المعاملات للمحل يكون في فصل الصيف 30.000 درهم و الفصول الثلاثة الأخرى 6000.00 درهم ومع ذلك قدر الخبير مبلغ 115200 درهم عن البناء مع ذلك قدر الخبير مبلغ 115200 درهم عن البناء و هذا امر مخالف لما جاء في الحكم التمهيدي، على اعتبار ان انعدام التصريح الضريبي يفيد أن المحل غير نظامي، وقام بإخفاء وقائع على مصلحة الضرائب، و تم الاعتماد فقط على تصريحات المدعي، و بخصوص الحق في الكراء فالوجيبة محددة في مبلغ 100.00 درهم شهريا وان تحديد مبلغ 86400 درهم هو أمر لا علاقة له بالحقيقة و الواقع، كما أنه لم يعتمد عنصر المقارنة مع المحلات المجاورة، و أن تقدير مبلغ 2400.00 درهم كوجيبة كرائية لا أساس له ولا وجود له بالحي، و أن ما ما ضمنه الخبير لوصف المحل و المنطقة لا أساس له و ان سبق التأكيد بأن حق الرجوع مضمون بمجرد الطلب و ان ما حدده الخبير من تعويضات هو نفس ما حدده في ملف آخر، و أن الخبرة غير موضوعية ، ملتزمة أساسا إسناد النظر في شكايات الخبرة و موضوعا رفض الخبرة لعدم جديتها و موضوعيتها مع الأمر بإجراء خبرة ثانية تسند إلى خبير مختص يكون أكثر موضوعية و جدية و احتياطا جدا أعمال السلطة التقديرية للمحكمة لتحديد التعويض المستحق، علما أن باب الرجوع مضمون و على وجه السرعة سواء عن طريق الكراء أو الشراء لوجود عدة محلات فارغة.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد امحمد (ن.) و جاء في أسباب استئنائه أن المحكمة الابتدائية استندت في حكمها على مقتضيات الفصل 9 من قانون 160-149 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة بالاستعمال التجاري وقضت له بالتعويض الكامل، وانه لتحديد هذا التعويض قضت بإجراء خبرة، وفعلا تمت هاته الخبرة على يد الخبير الحسين (ك.)، و أن هذا الأخير حدد التعويض في مبلغ 115200.00 درهم عن الافراغ و مبلغ 86400.00 درهم عن الرواج التجاري و مبلغ 100000 درهم عن مصاريف الانتقال استنادا على معطيات واقعية وعلى الأرض، ومن هاته المعطيات ان المحل يقع وسط المدينة و به رواج تجاري مهم بل أحسن موقع تجاري بالقنيطرة وكذلك تاريخ بدأ العلاقة الكرائية للمحل المكترى أكثر من 30 سنة ، و أن المحكمة قضت في مجموع التعويض بمبلغ 90000.00 درهم وهو بعيد كل البعد على المبلغ المقترح من السيد الخبير ، و أن التعويض المقدر من

طرف الخبير جاء موضوعيا وعلل النتيجة التي وصل اليها بتعليلات واقعية ، ملتصقا أساسا رفع التعويض الى الحد المناسب للقيمة التجارية للمحل المفرغ عنوانه ساحة [العنوان] القنيطرة، واحتياطيا الحكم بما جاء في تقرير الخبرة من قيمة التعويض وهو مبلغ 115200.00 درهم عن الافراغ ومبلغ 86400.00 درهم عن الرواج التجاري ومبلغ 1000.00 درهم عن الحق في الكراء عن مصاريف الانتقال وتحميل المدعى عليها الصائر ، وأرفق المقال بنسخة الحكم المطعون فيه .

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت أن المقال الاستئنافي تضمن دفعات لا جديد بها والتي سبق إثارتها أمام المحكمة الابتدائية، وأن الملف موضوع الاستئناف لم يصادف الصواب شكلا وموضوعا، ذلك أنه من حيث الشكل فإن السيد الخبير المعين من طرف المحكمة الابتدائية لم يقدّم بالخبرة حسب منطوق الحكم التمهيدي كما أنه لم يحترم شكليات الفصل 63 من ق م م على اعتبار أنه لم يقدّم باستدعاء جميع الأطراف وبالتالي فإن خبرته معيبة من حيث الشكل، وأنه ومن حيث موضوع الخبرة فإن السيد الخبير لم يكن موضوعيا بتاتا بحيث لم يدل الطرف المستأنف بما يثبت المداخل خاصة التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وكذلك التصريحات الحسابية المنجزة في آخر كل سنة حسب مقتضيات المادة 19 من مدونة التجارة، علما بأن الطرف المستأنف لم يدل بما يثبت تمكين الخبير من التصريحات الضريبية، علما بأن مصداقية السيد الخبير قد انتفت بهذه الواقعة، كما أنه خالف مقتضيات الحكم التمهيدي بحيث اعتمد على وقائع غير صحيحة وغير حقيقية علما بأن العناصر المعتمد عليها وهي كون المنطقة تجارية بامتياز ،و بأن موقع المحل التجاري بعيد كل البعد عن موقف السيارات ، كما أن وسائل النقل منعدمة، وأن البناية المنشأة حديثة العهد وتوجد بحي بساحة الشهداء بحيث لا وجود لموقف السيارات أو الشاحنات خلافا لما نص عليه السيد الخبير، الشيء الذي يؤكد بأن الخبير جانب الصواب ولم يدل بخبرة موضوعية قانونية يطمئن إليها الجميع، وأن المحل التجاري تبلغ مساحته 10 أمتار تقريبا ، وأنه تم بناء قيسارية به وهي قيسارية حديثة العهد، وأن الإفراغ كان بناء على حكم قانوني، وأن الصور المعتمد عليها للقياسية لا علاقة لها بالمحل لا من حيث الشكل ولا من حيث الموضوع ذلك أن الأمر يتعلق ببناية قديمة منذ الثلاثينات والآن أصبحت قيسارية حديثة بالمواصفات المطلوبة وبأن حق الرجوع مضمون وبمجرد الطلب، وأن المحلات التجارية لازالت فارغة ورهن إشارة المستأنفين سواء عن طريق الشراء أو الكراء حسب ثمن السوق الحالي، وأن هذا الدفع تؤكد شواهد المحافظة العقارية المدلى بها في المرحلة الابتدائية، وأن السيد الخبير لم يكن صادقا في خبرته بدليل أن نفس البيانات هي في له ملف آخر يحمل عدد 21/8207/1060 ، ويكفي الرجوع إليه للتأكد من ذلك، على اعتبار أنه فتح له ملف استئنافي عدد 22/8206/2874 والمدرج بجلسة 22/9/2022 ، وبخصوص الاستئناف الفرعي فإن الحكم الابتدائي حدد مبلغ التعويض في مبلغ 90.000.00 درهم مقابل حرمانه من حق الرجوع وأن حق الرجوع مضمون، وأن المحلات التجارية توجد رهن إشارة المستأنفة سواء عن طريق الشراء أو الكراء حسب ثمن السوق، وأن الخبرة المعتمد عليها مشوبة بعدة عيوب، كما أنها لم تكن موضوعية بتاتا، فيها نوع من المحاباة وانعدام المصداقية، ذلك أن النتيجة التي وصل إليها مبنية على وقائع غير صحيحة ومشكوك فيها كما أنه لم يتوصل بأية تصريحات ضريبية للسنوات الأربع الأخيرة الشيء الذي يكون معه طلب إجراء خبرة تقويمية مضادة طلب وجيه ومعلل ويتعين الاستجابة إليه ومن باب الاحتياط أنها تقترح تعويضا قدره 20.000.00 درهم مقابل الحرمان من المحل التجاري ، ملتصقا في المقال الأصلي عدم قبول الدعوى على حالتها واحتياطيا إجراء خبرة تقويمية جديدة لتحديد التعويض المستحق، وفي الاستئناف الفرعي الحكم برفض الطلب للعلل أعلاه واحتياطيا جدا تحميل الطرف المستأنف صائر الدعوى.

و بناء على مذكرة إسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أكد مقاله الاستئنافي جملة و تفصيلا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/10/2022 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض المستأنفون أصليا و فرعيا أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن كل من المستأنف أصليا و المستأنفة فرعيا نازعا في التعويض المحكوم به وطالبا بتعديله زيادة بالنسبة للأول ونقصا بالنسبة

للثاني ، ولأن الثابت من أوراق الملف الابتدائي أنه سبق للمستأنفة فرعيا أن استصدرت حكما قضى بإفراغ المستأنف أصليا بناء على إنذار مؤسس على سبب الهدم وإعادة البناء ، وهو الحكم الذي تم تأييده استئنافيا وتم تنفيذ الإفراغ ، ولأنه وطبقا للمادة 11 من قانون 49.16 فإنه يتعين على المكري أن يشعر المكثري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد و الذي يجب ألا يتعدى ثلاثة سنوات من تاريخ الإفراغ، كما أنه يتعين عليه أن يقوم داخل أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة أن يقوم بأشعار المكثري بأنه يضع المحل رهن اشارته ، وفي حالة عدم تسليمه المحل للمكثرية داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ فإنه يحق لهذا الأخير المطالبة بالتعويض وفق مقتضيات المادة 7 من نفس القانون، ولأنه ثبت أنه قد مرت أكثر من ثلاث سنوات على إفراغ المستأنف أصليا من المدعى فيه دون أن يتم اشعاره من طرف المكري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد فإنه بذلك يبقى محقا في المطالبة بالتعويض عن حرمانه من حق الرجوع وفق مقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 و التي وبالرجوع إليها تبين أن المشرع قد حدد معايير لتحديد التعويض عن ضرر الإفراغ و الذي يشمل قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصاريح الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل، ولأن الثابت من خلال أوراق الملف الابتدائي أن المحكمة مصدرة الحكم ومن أجل الوقوف على التحديد المناسب عن ضرر الإفراغ فقد انتدبت الخبير الحسين (ك.) الذي أنجز تقريراً تبين بعد الرجوع إليه وأن الخبير وإن اصاب عند تحديده للتعويض عن عنصر الحق في الكراء بتحديد في مبلغ 86400 درهم باعتداده على الفرق بين السومتين المكثري بها المحل "100 درهم" والتي تبقى جد متواضعة والتي لها تأثير عند تقييم التعويض عن هذا العنصر والسومة الحالية لمحل مماثل "2500 درهم" مع اعتماد معامل المدة وموقع المحل ومساحته، وكذا عند تحديده لمبلغ 1000 درهم عن مصاريف الانتقال ، وهي تعويضات تبقى مناسبة وعادلة بالنظر لمزايا المحل إلا أن الخبير لم يكن موفقا لما احتسب مبلغ 115200 درهم كتعويض عن عنصر السمعة والشركاء استنادا الى تصريحات المكثري الذي لم يدل بالتصاريح الضريبية والتي أوجبها المادة 7 من قانون 49.16 و الحال أنه انطلاقا من هذه التصاريح يتم الوقوف على حقيقة الأرباح المحققة بالمدعى فيه والتي على أساسها يتم تقييم هذا العنصر و ليس استنادا الى تصريحات المعني بالأمر، لذا فإن عدم احتساب المحكمة مصدرة الحكم لهذا العنصر وجعل التعويض محدد في مبلغ 90000 درهم يبقى مبررا مما وجب معه تأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس، وأنه لا مبرر لاجراء خبرة أخرى طالما أن المحكمة وانطلاقا من تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا قد استجمعت لديها العناصر الكافية للوقوف على حقيقة التعويض العادل والمناسب عن ضرر الإفراغ .

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.