

Indemnité d'éviction : La perte de clientèle d'une société d'ingénierie n'est pas indemnisable, son activité n'étant pas liée à la situation géographique du local (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72199	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1897
Date de décision 20190424	N° de dossier 2018/8206/4399	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Perte de clientèle, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Démolition et reconstruction, Confirmation du jugement, Clientèle non attachée au local, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Activité d'ingénierie	
Base légale Article(s) : 7 - 9 - 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur commercial pour cause de démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du préjudice lié à la perte des éléments incorporels du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait fixé une indemnité sur la base d'une première expertise, jugée insuffisante par le preneur qui invoquait une mauvaise application des critères légaux d'évaluation, notamment l'absence de prise en compte de la perte de clientèle. Après avoir ordonné une contre-expertise, la cour retient que la nature de l'activité exercée, en l'occurrence l'ingénierie, permet au preneur de conserver sa clientèle et sa réputation commerciale malgré le changement de local. Elle en déduit qu'aucune indemnité n'est due au titre de la perte de ces éléments incorporels. Constatant que le montant de l'indemnité résultant de la nouvelle expertise était inférieur à celui alloué en première instance, et en application du principe selon lequel l'appel ne peut nuire à l'appelant, la cour confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (س.) بواسطة دفاعها بتاريخ 2/6/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 30/5/2018 تحت عدد 2425 في الملفين المضمومين عدد 1037/8207/2017 و 1130/8106/2017 والقاضي في الشكل بقبول المقال الأصلي والمقال المضموم وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليها شركة (س.) شركة ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثها القانوني هي ومن يقوم مقامها او بياذنها من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الرباط مقابل اداء المدعين أنس (أ.) وتاج الدين (أ.) ومنى (أ.) وليلى (أ.) ووفاء (أ.) لها تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات قبل اللجوء الى تنفيذ الإفراغ مع جعل الصائر مناصفة بين الطرفين

حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث إن المقال الاستئنافي مستوف لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعية تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض فيه انها تكتري من المدعى عليهم شقة تقع بزقة [العنوان] الرباط وأنها توصلت منهم بإنذار يؤسونه على رغبتهم في هدم العمارة التي توجد بها الشقة التي تكتريها وإعادة بنائها وأنها تقدمت بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه بتاريخ 05/10/2016 وطبقا للقانون رقم 49.16 و خاصة المادة 9 فإنها تبقى محقة في تعويض يوازي كراء ثلاث سنواته لاجل ذلك تلتمس العارضة الحكم على المدعى عليهم بأدائهم لها تضامنا مبلغ 198000 درهم يمثل كراء يمثل كراء ثلاث سنوات والأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتياطي الذي يحق للعارضة الحصول عليه في حالة عدم امكانية رجوعها للبنية التي ستشيد محل البنية الحالية مع حفظ حقها في التعقيب عليها بمجرد انجازها و تحميلهم الصائر .

و ارفقت المقال بالوثائق التالية نسخة من محضر تبليغ الانذار و نسخة من الامر بعدم نجاح الصلح و بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف المدعى عليهم (فتح له الملف عدد 1130/8206/2017) بواسطة نائبهم المسجل لدى كتابة ضبط هذه المحكمة و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/04/2017 و الذي يعرضون غيه انه يعتزمون هدم العمارة قصد اعادة بنائها طبقا لقانون 49.16 الخاص بكراء التجاري و بما أنهم سبق ان باشروا الانذار في إطار القانون القديم فإنهم يستعملون نفس الانذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 10/08/2016 و الذي بموجبه تم منحها الاجل المنصوص عليه بالقانون الجديد و هو ثلاثة أشهر كاملة لإفراغ المحل و يدلن برخصة البناء و تصميم خاص بالبناء الجيد ملتصين بالحكم على المدعى عليها بإفراغ المحل المكترى هي و من يقوم مقامها او بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ و تحميله الصائر .

و بناء على الطلب المقدم من طرف نائب شركة (س.) و الذي التمس فيه ضم الملفين المشار اليهما لوحدة الاطراف و الموضوع و السبب و تم قبوله مم طرف المحكمة .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعية شركة (س.) بجلسة 03/05/2017 تلتمس فيها عدم قبول طلب المدعى عليهم لعدم ادلائهم بكل الوثائق الضرورية و ان الافراغ لا يتم الا بعد ايداع التعويض الذي ستحكم به المحكمة .

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 460 الصادر بتاريخ 31/05/2017 القاضي بإجراء خبرة .

و بناء على تقرير الخبرة طي الملف المنجز من طرف الخبير المعين السيد إدريس (ف.) .

و بناء على مذكرة المستنتجات لما بعد الخبرة المدلى بها من طرف الاستاذ المصطفى (ه.) و الذي التمس فيها استبعاد تقرير الخبرة للاسباب التي تضمنتها مذكرتيه المؤرختين في 15/11/2017 و 27/11/2017 .

و بناء على مذكرة المستنتجات لما بعد الخبرة المدلى بها من طرف الاستاذ خالد (ق.) و الذي التمس فيها اعتماد تقرير الخبرة كمن حيث المبدأ و احتياطيا اعادة النظر في القيمة المذكورة به .

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 1080 و تاريخ 18/10/2017 القاضي باستبدال الخبير إدريس (ف.) بالخبير توفيق (س.) ، و تقرير هذا الاخير الذي افاد فيه بتعدد انجاز الخبرة المشار اليه قبله .

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 61 الصادر بتاريخ 17/01/2018 الذي قضى بارجاع المهمة للخبير إدريس (ف.) قصد الاخذ بعين الاعتبار التصريحات الضريبية عوض الاعتماد على رقم المعاملات فقط في تقريره السابق

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (س.) وجاء في أسباب استئنافها، ذلك انه وان كانت المحكمة التجارية بالرباط بواسطة الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 31/5/2017 قد عينت السيد إدريس (ف.) لإنجاز الخبرة فانه لم ينجزها حتى بعد اشهر من توصله وبادرت الى استبداله بواسطة حكم تمهيدي ثان صادر بتاريخ 18/10/2017 تحت عدد 1080 استبدلته بواسطة الخبير السيد (س.)، وانه لذلك وطالما انه تم استبداله فانه لم تعد له أي صلاحية لإنجاز التقرير باي شكل من الأشكال والا أصبحت الأحكام الصادرة باسم جلالة الملك مجرد عبث، وانه اكثر من هذا وذاك فانه سواء بمقتضى الحكم التمهيدي او بمقتضى ظهير 18/6/2016 ولا سيما الفصل 7 منه فانه على الخبير ان ياخذ بعين الاعتبار التصريحات الضريبية للسنوات الأربعة الأخيرة علاوة على ما انفقته المكترتي من تحسينات واصلاحات وما فقد من عناصر الأصل التجاري زيادة على مصاريف الانتقال من المحل، وانه بالرغم من كونه اكد بان رقم المعاملات عن السنوات الأربع الأخيرة يصل الى 3873611.92 درهما، وانه هو نفسه اكد بان رقم المعاملات هذا مستخلص من القوائم التركيبية التي وضعت لدى ادارة الضرائب بل اكثر من ذلك فقد ادلى فعلا بالوثائق الرسمية للضرائب والتي حددها من المرفق 18 الى المرفق 50، فانه اخل بكل ذلك ووضع تقريرا تضمن تعويضا اقل من تافه عند مقارنته بالضرائب ورقم المعاملات، فان المحكمة الابتدائية كانت قد اعتبرت على الأقل هذا الخلل في التقرير حينما اعادته اليه طالبة منه احترام مقتضيات الحكم التمهيدي الذي عينه بمقتضاه، لكنها ورغم كونه اعاد اليها نفس التقرير دون أي تغيير فانها ضربت صفحا عن ما سبق ان طلبته منه واصدرت الحكم المستأنف، وأنها بذلك اصبحت في تناقض مع نفسها ان من جهة اعتبرت التقرير لم يحترم المطلوب في الحكم التمهيدي ومن جهة ثانية صادقت عليه على علته، وانه لذلك وبكل بساطة ملتصا تأييد الحكم في ما قضى به من أداء مقابل الثلاث السنوات والغائه فيما عدا ذلك والأمر تمهيدا بخبرة والحكم على المستأنف عليهم بكامل الصائر، وأرفقت المقال بنسخة طبق الأصل للحكم المستأنف.

و بناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف شركة (س.) بواسطة نائبها بجلسة 13/03/2019 جاء فيها انه سبق للمحكمة بواسطة القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 19/12/2018 أن أمرت بخبرة كلفت بانجازها الخبير محمد (ب. ب.)، وأنها حددت مهمته في الانتقال الى المحل موضوع النزاع الكائن بزنتقة [العنوان] الرباط ووصفه وصفا شاملا من حيث المساحة والموقع والنشاط الذي كان ممارسا فيه وتحديد عناصر الأصل التجاري المادية والمعنوية خاصة الزبناء والسمعة التجارية إن وجدت مع الأخذ بعين الاعتبار التصاريح الضريبية وكذا تحديد التعويض عن حق الإيجار وما أنفقته المكترية من إصلاحات وتحسينات بالمحل بعد إثبات ذلك ومصاريف الانتقال وكل ذلك لتحديد التعويض المستحق لمالكة الأصل التجاري في حالة حرمانها من حق رجوعها الى المحل على أن لا يفوق التعويض القيمة الإجمالية للأصل التجاري وأن لا يكون منخفضا عن ثمن حق الكراء اذا تم دفع مبلغ مالي عن حق الكراء بمقتضى عقد الكراء أو ملحقه أن تم ذلك، وأن هذا الخبير أنجز فعلا ما سماه تقريرا والذي تبدي العارضة بشأنه الملاحظات التالية : أن الخبير سمح

لنفسه أن يستقبل خصم العارضة بتاريخ 12/02/2019 والحال أن تاريخ انجاز الخبرة كان محددًا في 11/02/2019 على الساعة 3 زوالا الشيء الذي يجعلها تتشكك بحق في حياده، وأنه لم يحترم فيه أساسا مقتضيات القرار التمهيدي الذي أكد على مطالبته بعنصر الزبناء خاصة وكذا العناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري، وبدلا من ذلك نصب نفسه قاضيا وصرح بأنها العارضة باعتبارها تشتغل في الدراسات والهندسة فإنها لن تفقد أي زبائن في حالة إفراغها من المحل وبالتالي لن يلحقها أي ضرر إذ أن حقيبة الزبناء تبقى ملك للمكترية وسوف تستمر في مزاولة نشاطها التجاري و التعامل مع زبائنها دون أن تفقد أي زبون من جراء الإفراغ، وكونه يخرق مقتضيات القانون في الصميم فانه لا ينسجم لا مع المنطق ولا مع الواقع إذ أن الزبناء يتأثرون حتما بالمحل الذي تشتغل فيه والتي بطبيعة الحال لا يفترض أنها تشتغل في الفضاء، وأنه أيضا فإنها تشغل مجموعة من المستخدمين والذين بدورهم يقيمون في محيط محلها وستصبح مضطرة إلى الاستغناء عن خدماتهم بعد سنوات من التجربة ومع ما يمثل ذلك من ضرر لنشاطها في المستقبل، وانه اذا كان حقا أن جزء من عملها يرتبط بجانب شخصي فان ذلك لا يعني أن هذا العمل يتم في الفضاء إذ أن فقدان المحل وبالأخص بالنسبة لمدينة الرباط التي تعتبر مدينة مغلقة فان من شأن افراغها من محلها أن يجبرها على البحث عن محل آخر في مدينة أخرى ونتيجة ذلك ستفقد لا محالة جل زبائنها إذ لم تفقدهم كلهم كما ستضطر الى فصل أغلب مستخدميها مع ما بذلته من جهد في تكوينهم وصقل تجربتهم، وانه لذلك فما ذهب إليه السيد الخبير يفرغ من جهة أولى ما نص عليه قانون 49.16 من محتواه الذي ألزم أن يؤخذ بعين الاعتبار التصريح بالضرائب عن السنوات الأربع الأخيرة ، كما يخالف المنطق الذي يتضح من خلاله أهمية المحل في انجاز أي دراسة أو تحقيق أعمال هندسية، وانه أيضا فان السيد الخبير لم يفهم حتى المهمة المطلوبة منه عندما اعتبر أن ما ينبغي تحديده هو فرق الكراء بين الحالي والذي ستكتري بها لفترة ثلاث سنوات والحال أن الأمر لا يتعلق بالتعويض عن فترة الانتظار كما توهم السيد الخبير وإنما يتعلق بتحديد التعويض الكامل في حالة عدم امكانية الرجوع الى المحل بعد البناء، وانه لكل ذلك ينبغي استبعاد تقرير محمد (ب.ب.) وارجاع المهمة له لانجازها وفق قرار المحكمة وطبقا للقانون أو العهد بها لأي خبير أخر ترضيه المحكمة ما لم تعتمد سلطتها التقديرية باعتبارها الخبير الأسمى وباعتبار أن عناصر الملف متوفرة وبالأخص رقم الأعمال المحققة خلال السنوات الأربع الأخيرة وكذا التصاريح الضريبية عن هذه السنوات وانطلاقا من ذلك تحدد التعويض الكامل الذي تستحقه العارضة في حال تعذر رجوعها الى المحل موضوع طلب الافراغ ، وأن الخبير لم يكن محايدا ولا موضوعيا عندما سمح لنفسه استقبال خصمها بتاريخ لاحق للتاريخ المحدد لانجاز الخبرة، وأنه بدوره لم يحترم لا قرار المحكمة ولا مقتضيات ظهير 49.16 بخصوص التصاريح الضريبية عن السنوات الأربع الأخيرة ، وأنه جعل من نفسه قاضيا حينما صرح بأنها لا تستحق أي تعويض عن الزبائن والحال أن المطلوب منه هو تحديد التعويض وليس قضية استحقاقه أو عدم استحقاقه، وأنه اختلط عليه الأمر بين تجديد التعويض المؤقت في انتظار انجاز البناء وبين التعويض الكامل الاحتياطي الذي هو موضوع الدعوى، والامر باعادة المهمة اليه هو نفسه قصد انجازها وفق قرار المحكمة و مقتضيات قانون 49.16 او الامر بخبرة جديدة تنجز باحترام للقرار ووفقا للقانون ما لم تستخدم المحكمة سلطتها التقديرية وتحدد التعويض الكامل المستحق لها في حالة تعذر رجوعها الى المحل موضوع النزاع، لذا تلتمس تحميل المستأنف عليهم بكامل الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 20/03/2019 جاء فيها أنه بخصوص استبدال الخبير (ف.) بالخبير (س.): أن المحكمة حينما قررت الاستبدال، كان السيد (ف.) الخبير الأول قد وضع تقريره بقسم الخبرة وهذا الأخير هو من تأخر في وضعها بالملف قبل الجلسة مما دفع المحكمة الى تعيين خبير آخر، وأن هذا لا ينعض حجة في مواجهة الحكم القضائي بعلته عدم مشروعية التقرير المنجز لأن المحكمة لها صلاحية اختيار تقارير الخبرة حتى بعد أن ينجزها أكثر من خبير، ولها كذلك عدم اعتماد أي تقرير للخبرة إذا اتضح لها القدرة على الحسم في الملف بحكم قضائي، وعموما فان المحكمة تعتبر خبير الخبراء ولا شيء يقيد بها في هذا الصدد طبقا للقانون، و بخصوص قيمة الأصل التجارية: أن الخبير المنتدب الأستاذ (ف.) علل بما فيه الكفاية ما توصل إليه بتقرير الخبرة، وأن المحكمة الابتدائية اقتنعت بما ورد فيه جملة وتفصيلا، وأن القيمة الواردة برسم الوثائق المدلى بها لا تمثل بالضرورة الحجم الحقيقي للرواج المتحدث عنه فضلا عن ذلك فان مبلغ 3.873.611,92 درهم مبلغ لا يعكسه الوثائق المدلى بها، وإذا كانت المستأنفة تتوفر على اسم تجاري فان هذا الأخير ينتقل معها، ولا يطرح أي مشكل من هذا الجانب بل يظل حقا مكتسبا دائما لصاحبه، لا تنقص قيمته بالانتقال، وكذلك الشأن بالنسبة لعنصر الزبناء والسمعة التجارية، لأنه يتعذر واقعا أن يحصل أي ضرر لسمعته بتغيير المحل خاصة في وقتنا الحالي ولوجود وسائل الاتصال العديدة وكون الزبون يرتبط مباشرة بصاحب الشركة قبل الشركة نفسها

وبالعاملين بها، وأن شركة (س.) لا تعدو أن تكون مكرية لسيارات سياحية جد عادية فان حجمها الصغير لا يستدعي مع الضرورة حصول أي ضرر عند الانتقال، لذا تلتزم بتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما قضى به وجعل الصائر على من يجب قانونا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 17/04/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/04/2019 .

محكمة الاستئناف

عرض الطاعنة اوجه استئنافها اعلاه.

حيث ان الانذار موضوع الدعوى المبلغ للمستأنفة بتاريخ 10/08/201 مبنى على استرجاع المحل لأجل الهدم وإعادة البناء في اطار ظهير 24 ماي 1955 .

حيث عابت الطاعنة على محكمة البداية اعتبار الخبرة المنجزة رغم خرقها لمقتضيات المادة 9 من قانون 49.16 لعدم مراعاة القوائم التركيبية والمعاملات التجارية المنجزة خلال سنوات الأربع وفق المستندات المدلى بها وهو ما جعل التعويض المحكوم به يتسم بالقصور والهزلة .

حيث إنه امام منازعة المستأنفة في النتيجة التي خلص اليها الخبير إدريس (ف.) لعدم احترامه العناصر المنصوص عليها في الفصل 9 من قانون 49-16 امرت هذه المحكمة باجراء خبرة اسندت الى الخبير محمد (ب. ب.) الذي حدد التعويض الإجمالي في مبلغ 187.770 درهم .

حيث إنه بعد الاطلاع على التقرير المنجز اتضح أنه جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا ومن الناحية الموضوعية، فقد تبين بعد الاطلاع على هذا التقرير أن الخبير عند تحديده للتعويض عن حق الإيجار اعتمد موقع ومساحة المحل والسومة الكرائية المحددة في 5500 درهم وأوضح أنه بالنظر إلى أن أسعار الكراء الحالية أصبحت محددة بين 8000 و9000 درهم فحددها في مبلغ 8500 درهم بالنسبة لمحل مشابه بنفس المنطقة وكذلك الفرق بين السومة الكرائية لمدة ثلاث سنوات فخلص الى اقتراح التعويض في هذا العنصر في مبلغ 18000 درهم وهو تعويض يبقى مناسباً بالنظر الى ان نشاط المحل التجاري للمستأنفة محدد في الهندسة وبذلك فهي تتوفر على الدفاتر التجارية الممسوكة بانتظام وأدلت بالوثائق والاعلامات بالضريبة على الدخل ووصولات الاداء إلا أنه بالنسبة للتعويض عن فقدان عنصر الزبناء والسمعة التجارية فقد كان رأي الخبير على صواب لعدم تحديد فوات الربح عن هاذين العنصرين لأن نوع التجارة المزاول بالمحل يمكن الطرف المكثري من الاحتفاظ بهما دون أي ضرر.

حيث إنه بالنظر الى تقارب النتائج الخبرة المأمور بها سواء ابتدائيا او امام هذه المحكمة واستنادا لهذه المعطيات اعلاه تبين لهذه المحكمة ان ما قضى به الحكم المستأنف من تعويض عن الافراغ كان محمدا في 191.260,45 درهم كان مناسباً لمزايا المحل وعناصر التقدير المقررة قانونا وباعتبار ان المستأنف لا يضرر باستئنائه إذ ان الخبرة المأمور بها استئنافية حددت التعويض في مبلغ 187.800 درهم فقد ارتأت المحكمة تأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أي اساس .

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.