

Indemnité d'éviction : La valeur de la clientèle doit être établie sur la base des déclarations fiscales, à l'exclusion des documents comptables non déclarés auprès de l'administration fiscale (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72110	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1806
Date de décision 20190422	N° de dossier 2018/8202/4476	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Valeur du droit au bail, Prescription biennale, Point de départ de la prescription, Indemnité d'éviction, Droit de priorité du preneur, Défaut de reconstruction, Déclarations fiscales, Congé pour démolition et reconstruction, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 13 - 33 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 7 - 37 - 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'une demande d'indemnisation pour perte du fonds de commerce consécutive à une éviction pour reconstruction non suivie d'effet, le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité d'éviction intégrale. L'appelant, bailleur, soulevait principalement la prescription biennale de l'action et le défaut de notification par le preneur de son intention d'exercer son droit de priorité. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la prescription, retenant que le droit à indemnisation du preneur ne naît qu'à compter du moment où le bailleur, après reconstruction, l'informe de sa disposition à conclure un nouveau bail. Elle juge par ailleurs que le preneur a satisfait à son obligation en tentant de notifier son intention aux dernières adresses connues du bailleur, l'échec de la notification étant imputable à ce dernier. La cour constate que l'absence de reconstruction, en violation des délais prévus par la loi 49-16, établit le caractère frauduleux de l'éviction et ouvre droit à une indemnisation. Toutefois, la cour retient que l'évaluation du fonds de commerce ne peut, en application de l'article 7 de ladite loi, reposer que sur les déclarations fiscales des quatre dernières années. Dès lors, elle écarte la valorisation de la clientèle et de la réputation commerciale fondée sur des documents comptables non déclarés à l'administration fiscale. Le jugement est donc réformé, le montant de l'indemnité étant réduit à la seule valeur du droit au bail.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبها بمقال استثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 17/06/2018 تستأنف بمقتضاه الأحكام التمهيدية الثلاث الأول تحت رقم 117 بتاريخ 24-02-2016 و الثاني تحت رقم 353 بتاريخ 25-04-2017 و الثالث تحت رقم 1150 بتاريخ 07-11-2017 و كذا الحكم القطعي رقم 1740 الصادر بتاريخ 24-04-2018 في الملف رقم 2133/8201/2015 و القاضي في الشكل يقبول الدعوى في الموضوع : باداء المدعى عليها شركة (م.ع.أ.) في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية شركة (ك.ه.س.) تعويضا كاملا عن فقدان الأصل التجاري الكائن بملتقى شارع [العنوان] الرباط قدره 1.177.890,98 درهم و بتحميلها المصاريف و برفض باقي الطلبات .

في الشكل

حيث سبق البت بقبول الإستئناف بمقتضى القرار التمهيدي رقم 826 بتاريخ 12-11-2018

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه ان المدعية - المستأنف عليها حاليا - تقدم بواسطة نائبها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/06/2015 تعرض فيه انها كانت تكتري من المدعى عليها المحل الكائن بزقة [العنوان] الرباط مساحته 1200 متر مربع و قد إستصدرت في مواجهتها حكما بتاريخ 12-11-2013 قضى بإفراغها منه بناء على إنذار بالإفراغ من أجل الهدم و إعادة البناء و هو الحكم الذي أيد إستئنافيا بموجب قرار صادر بتاريخ 24-01-2006 ليتم تنفيذه بتاريخ 07-06-2016 حسب محضر الإفراغ المنجز في ملف التنفيذ عدد 1122/2004/15 و أنها بعثت لها إشعارا تخبرها برغبتها في الإنتفاع بحق الأسبقية في البناية المراد بناؤها إلا انه بعد إنصرام خمس سنوات عن الإفراغ عمدت المدعى عليها إلى هدم المحل دون إعادة بنائه و هو ما سبب لها ضررا جريا فقدان أصلها التجاري و يجعلها محقة في التعويض طبقا للفصل 20 من ظهير 24-05-1955 ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأدائها لها تعويضا مسبقا قدره 500.000,00 درهم و الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها مع النفاذ المعجل و الصائر مرفقة مقالها بمحضر تنفيذ إفراغ و صورة لحكم - و صورة لقرار و محضر معاينة و 4 صور فوتغرافية .

و بناء على المذكرة البيانية المدلى بها من قبل نائب المدعية جاء فيها انها قامت بإشعار المدعى عليها بحق الأسبقية في الرجوع إلى المحل مؤكدة مقالها مرفقة مذكرتها بمحضر معاينة و إعدار و محضر تبليغ إنذار و رسالة إنذار و صورة مقال

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 24-02-2016 و القاضي بإجراء خبرة عهد بها إلى الخبير زهير (ب.)

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 25-04-2016 و القاضي بإستبدال الخبير زهير (ب.) بالخبير امحمد (ط.)

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 17-11-2017 و القاضي بإستبدال الخبير امحمد (ط.) بالخبير الحسين (ك.)

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكور و الموعد بكتابة الضبط بتاريخ 12-02-2018

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعية و المؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 13-04-2018 إلتمس فيها المصادقة على تقرير الخبرة و الحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ 1.177.890,98 درهم مع النفاذ المعجل

و بعد إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه

إستأنفته المدعى عليها و جاء في أسباب إستئنافها أن المستأنف عليها تعمدت تضمين مقالها عنوان غير صحيح و هو شارع [العنوان] الدار البيضاء بهدف الحصول على حكم يقيم رغم أنها أرفقت مقالها بالحكم القاضي بإفراغها الذي يشير إلى انها إختارت مكتب محاميتها الأستاذين (ب.) و (ج.) محلا للمخابرة معها و ان مقرها كان يتواجد بشارع [العنوان] بالدار البيضاء قبل نقله إلى مدينة مراكش و أنها بذلك حرمتها من درجة من درجات التقاضي الأمر الذي يقتضي إلغاء الحكم و إرجاعه إلى المحكمة مصدرته للبت فيه و انه لكي يتأتى للمكتري الإنتفاع بحق الأسبقية المنصوص عليه بالفصل 13 يلزمه أن يخبر رب الملك بذلك إما وقت خروجه و بعد خروجه بثلاثة أشهر و لم تدل المستأنف عليها بما يفيد ذلك و لم يبق لها الحق بأي شيء كما أنه و بصفة إحتياطية فإن الفصل 33 من الظهير الذي يجب تطبيقه على النازلة ينص على ان جميع الدعاوى التي تقام عملا بمقتضياته تسقط بمرور مدة سنتين و أن المستأنف عليها تم إفراغها بتاريخ 07-06-2010 و لم تتقدم بدعواها إلا بتاريخ 05-06-2015 أي بعد ما يزيد عن ست سنوات و قد سقط حقا في رفع الدعوى و على سبيل الإحتياط فإن دعواها سابقة لأوانها لأن العارضة لازالت في طور إنجاز الإجراءات الضرورية للشروع في البناء و لا محل للإستجابة للتعويض الكامل كما ان الحكم لم يبين الأساس الذي سيحتسب عليه التعويض و ان الخبرة المنجزة كانت في غيبتها لأنها إستدعت في عنوان خاطئ و أنها لا تسلم بها و ينبغي إجراء خبرة جديدة لهذه الأسباب يلتزم من حيث الشكل قبول مقالها الإستئنافي و من حيث الموضوع و بعد التصدي رفض الطلب و إحتياطيا سقوط حق المستأنف عليها و إحتياطيا جدا عدم قبول الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر و أرفق المقال بنسخ من الحكام محضر إجتماع - القانون التأسيسي - نموذج ج

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل نائب المستأنف عليها و المدلى بها بجلسة 22-10-18 ورد فيها من حيث الشكل ان المستأنفة سبق تبليغها بالحكم بواسطة قيم و ان إستئنافها خارج الأجل القانوني و من حيث الموضوع فإن العنوان الذي تم فيها إستدعاء المستأنفة هو آخر عنوان أشير إليه بمقالها الرامي إلى أداء مبالغ كرائية رفعتها في مواجهة العارضة بتاريخ 05-05-2015 و ان الحكم القاضي بالإفراغ يتضمن العنوان الكائن شارع [العنوان] الرباط و لما بعثت لها بإشعار بذلك العنوان تبين لها أنه لا وجود لها به حسب المحضر الإخباري المنجز من طرف المفوض القضائي و الحقيقة أن عنوانها كان ينبغي ان يكون هو ورش البناء و أن المستأنفة لم تنجز أي شيء و هي بذلك خرجت عن نطاق الظهير ملتزمة من حيث الشكل عدم قبول الإستئناف و من حيث الموضوع تأييد الحكم المستأنف و ارفقت مذكرتها بصورة من مقال و صورة من محضر إخباري .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب المستأنفة بجلسة 05-11-18 جاء في تعقيبها بأن عنوان الشركة هو المضمن بقانونها الأساسي و ليس ذلك الذي يمكن ان يرد في مقالها و انها لم تناقش الدفوع المتمسك بها المتعلقة بالفصل 13 و 33 ملتزمة تمتيعها بجميع مطالبها الواردة بمقالها الإستئنافي .

و بناء على المذكرة البيانية المدلى بها من قبل نائب المستأنف عليها بجلسة 05-11-18 ورد فيها انها وجهت للمستأنفة إشعارين الأول بعنوانها الوارد في شارع [العنوان] و الثاني في عنوانها الوارد في شارع [العنوان] تخبرها بانها عازمة على الإنتفاع بحق الأسبقية في الكراء في البناية المراد بناؤها و لكنها لم تقم بأي شيء و أن سقوط الدعوى بالتقادم يبقى مردودا لأنه لم تتم عملية البناء و ان التقادم المتحدث غير قائم لا في الظهير و لا في القواعد العامة و ارفقت مذكرتها بنسخة من حكم .

و حيث أمرت المحكمة بموجب القرار التمهيدي رقم 826 بإجراء خبرة عهد بها إلى الخبير مصطفى (أ.) الذي اودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 29-03-2019 خلص من خلاله إلى تحديد التعويض في مبلغ 1.575.573,15 درهم

وحيث أدرجت القضية بجلسة 15-04-2019 تخلف نائب المستشارف عليها رغم تبليغه بمحل المخابرة و حضر نائب المستشارفة و ادلى بمذكرة بعد الخبرة و رد فيها أن الخبير إعتد على البيانات الحسابية رغم كونها لا تحمل أي إشارة تفيد انها مودعة لدى مصلحة الضرائب و هي تبقى مجرد أوراق محررة من طرف المستشارف عليها و غير ذات قيمة إثباتية كما انه بالغ في تقدير الحق في الإيجار في حين أن هذا العنصر ليس من العناصر التي ينبغي تحديد التعويض بناء عليها و بالأخص العناصر التي حددتها المادة 7 من قانون 16-49 و ان الخبير لم يشر إلى تلك العناصر و إكتفى بمبلغ جزافي ملتزمة عدم اعتبار الخبرة . فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 22/04/2019. و أثناء المداولة أدلى نائب المستشارف عليها بمستنتجات بعد الخبرة ورد فيها ان تقدير عنصر الزبناء و السمعة التجارية لا يعتمد فيه فقط على رقم المعاملات و إنما على موقع المحل و سمعته و نوع الزبناء و كذا اهمية النشاط الممارس فيه و أن المحل يتواجد بحي حسان الذي يعتبر من أحسن أحياء مدينة الرباط الذي يعرف رواجاً ب النظر لعددالسيارات التي كانت تتردد عليه و على وجه الخصوص سيارات تعود للقصر الملكي التشريفات و الأوسمة السفارات و هو ما إطلع عليه السيد الخبير من خلال البطائق الرمادية و الصور الفوتوغرافية التي لم يرفقها بتقريره و انه إعتد في تحديد التعويض نسبة 30 في المائة من معدل رقم المعاملات بدلا من النسبة التي يعتمدها الخبراء الدوليون و التي تتراوح بين 40 و 50 في المائة و ان مساحة المحل هي 1444 متر مربع بإعتباره مكون من طابق أرضي و طابق تحت أرضي و أن شهادة الملكية تؤكد ذلك في حين أن الخبير إعتد مساحة 722 متر مربع التي صرح بها ممثل المستشارفة و قد أهمل الخبير الوثائق المدلى بها من قبل العارضة بما فيها التصريح الكتابي و مجموعة من الوثائق بما فيها الصور الفوتوغرافية و أنه مراعاة للمساحة الحقيقية أي 1444 متر مربع و بإعتد التقدير الكرائي فإن التعويض عن الكراء يصل 2.548.800 درهم و هو يفوق ما ورد في الخبرة ملتزمة تأييد الحكم المستشارف و الأمر عند الإقتضاء بالإستماع إلى الخبير طبقاً للفصل 64 من ق م م . و ارفق المذكرة بتصريح شهادة الملكية

محكمة الاستئناف

حيث إنه خلافا لما نعته الطاعنة ذلك أن الثابت من خلال الدعاوى القضائية الجارية بين الطرفين أن مقال الإدعاء يتضمن آخر عنوان للطاعنة تضمنه مقالها الإفتتاحي المؤرخ في 07-05-2010 . ثم إن القرار الإستئنافي رقم 340/06 الصادر بتاريخ 24-01-2006 ليس فيه ما يفيد انها تجعل محل المخابرة معها بمكتب محاميا الأستاذين (ج.) و (ب.) بل إن العنوان المسطر بهذا المقال لا تتواجد به هو الأخر حسب ما يظهر من المحضر الإخباري المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد أيوب (ز.) و يبقى ما أثير في هذا الشأن مخالف للواقع طالما أن الطاعنة لم تقدم أي دليل على انها أشعرت المستشارف عليها بالعنوان الذي تتواجد به فعلا .

و حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستشارف عليها عبرت عن رغبتها في الرجوع عقب إفراغها بتاريخ 07-06-2010 و داخل الأجل القانوني المنصوص عليه بالفصل 13 من ظهير 1955 و اخبرت الطاعنة بعنوانها الجديد حسب الإنذار الموجه إلى نفس العنوان المسطر بالقرار الإستئنافي القاضي بالإفراغ تبعا لما هو مسطر بالمحضر المؤرخ في 03-09-2010 المنجز من طرف المفوض القضائي محمد أيوب (ز.) و لكن تعذر تبليغه بسبب كون الشركة مجهولة بهذا العنوان بل الأكثر من ذلك تم تبليغها بنفس الإنذار بأخر عنوان للطاعنة الكائن بشارع [العنوان] البيضاء و أفيد عنها أنها لا تتواجد بهذا العنوان تبعا لما هو مسطر بالمحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد مصطفى (خ.) و عقب عدة محاولات بتاريخ 27-08-2010 و 16-09-2010 دون جدوى و بذلك تكون المستشارف عليها قد استوفت الإجراءات المنصوص عليها بالفصل المحتج به . و لا يعيبها تعذر توصلها لسبب خارج عن إرادتها جراء كون الطاعنة لا تتواجد بالعناوين التي كانت تتخذها محل للمخابرة معها .

و حيث إنه لا محل للتقدم المتمسك به لأن المستشارف عليها بعد فشل محاولة الصلح تقدمت بدعوى المنازعة في الإنذار داخل الاجل القانوني و أشعرت المستشارفة برغبتها في الرجوع وفق ما ذكر أعلاه . أما القول بكون المستشارف عليها لم تقدم دعواها إلا بعد إنصرام أجل السنتين فلا أساس له لكون حق المستشارف عليها في ممارسة حق الرجوع مازال لم ينشأ بعد حتى يمكن القول بتقادمه طالما ان المالكة لم تقم بعد بتشبيد البناية و إعلام المكترية بإستعدادها لإبرام العقدة الجديدة على غرار ما سطره قرار محكمة الإستئناف بمراكش ورد فيه (كما ان الدفع بسقوط الدعوى طبقا للفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955 يبقى غير مرتكز على أساس مادام لم يثبت أن المالك أقام البناء و أشعر المكتري بإستعدادها لإبرام عقدة جديدة طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955) مشار إليه

بمؤلف الأستاذ عمر (أ.ز.) الكراء التجاري ص 245 .

و حيث إنه لما كان كل ما إدعته المستانفة من كونها في طور الإجراءات اللازمة للمشروع يخالف ما ضمن بالخبرة القضائية المنجزة من طرف الخبير مصطفى (أ.) من كون المحل هو عبارة عن أرض عارية و ان كل ما قامت به لحد الآن هو هدم المحل فإن ذلك يعتبر حجة قاطعة على عدم صحة سبب الإنذار و على ان الغاية من الإفراغ كانت هي حرمان المكترية من حقوقها مع ان قانون 16-49 الذي أصبح نافذا بقوة المادة 37 منه و على خلاف سابقه يلزم المكري بالشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ و بتمكين المكترية من المحل الجديد داخل أجل 3 سنوات و إلا كان للمكترية الحق في التعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 من نفس القانون . إلا إذا تقدم المكري بسبب وجيه و مقبول يبرر التأخير و هو ما لا حجة عليه بالملف . مما يجعل المستأنف عليها محقة في التعويض جراء فقدان أصلها التجاري .

و حيث إنه و لتحديد التعويض المستحق للمستأنف عليها أمرت هذه المحكمة بإجراء خبرة تقويمية عهد بها إلى الخبير مصطفى (أ.) الذي خلص في تقريره إلى ان الأصل التجاري موضوع النزاع كان يتواجد بملتقى شارع [العنوان] الرباط قبل هدمه و تحويله إلى أرض عارية و على ضوء ذلك حدد التعويض المستحق للمستأنف عليها جراء فقدانها لأصلها التجاري في مبلغ 1.575.573,15 درهم شاملة للحق في الإيجار المحدد قيمته في مبلغ 1.252.800,00 درهم و الزبناء و السمعة التجارية في مبلغ 322.773,15 . غير إنه لما كانت المادة 7 من قانون 16-49 الساري المفعول تنص صراحة على تحديد قيمة الأصل التجاري إنطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة . فإن الخبير في إستناده إلى بيانات ختامية غير مصرح بها لدى مصلحة الضرائب من أجل تحديد قيمة الزبناء و السمعة التجارية يكون قد خالف ما هو مسطر بالقرار التمهيدي و ما تشير إليه المادة أعلاه فلا يبقى للمبلغ المذكور أي أساس قانوني و يتعين خصمه من قيمة الأصل التجاري كما أثارته الطاعنة عن حق سيما و ان المستأنف عليها هي شركة و لا يمكنها ان تحتج برقم معاملاتها تجاه الغير إلا إذا كان مصرحا به لدى الجهة المختصة .

. و حيث إن ما تمسكت به المستأنف عليها من كون الخبير أهمل الوثائق المدلى بها من قبلها فلا حجة عليه سيما و أن التصريح التي تدعي بأن الخبير قد اهمله جاء مرفقا بتقرير الخبرة هو ووثائق أخرى أدلت بها و ان الخبير قد أشار إلى مساحة المحل و هي 722 متر مربع و هي نفس المساحة المشار إليها بشهادة الملكية دون ان يغفل كون المحل كان يشتمل على طابق أرضي و طابق تحت أرضي مما يبقى معه ما اثير لا ينال من موضوعية تقديره للحق في الإيجار في مبلغ 1.252.800,00 درهم الذي يبقى مناسباً بالنظر لموقع المحل التجاري قبل هدمه وكذا فارق السومة الكرائية عند الإفراغ (600 درهم شهريا) و السومة الحالية لمحل مماثل و التي تصل إلى 18.000 درهم شهريا و ان المحكمة ترى الأخذ به في تقدير التعويض المستحق للمستأنف عليها جراء فقدانها لأصلها التجاري . الأمر الذي يستلزم تعديل الحكم المستأنف و ذلك بخفض المبلغ المحكوم به و حصره في حدود مبلغ 1.252.800,00 درهم, و جعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بخفض المبلغ المحكوم به إلى 1.252.800,00 درهم و جعل الصائر بالنسبة .