

Indemnité d'éviction : l'absence de bénéfices déclarés par le preneur justifie l'exclusion de toute compensation au titre de la perte de clientèle et de notoriété (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65083	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5622
Date de décision 20221213	N° de dossier 2022/8206/4752	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés pluralité de bailleurs, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de bénéfices	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et fixant l'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité du congé et l'évaluation du préjudice du preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion du preneur moyennant le versement d'une indemnité fixée par expert.

L'appelant contestait la validité du congé, au motif qu'émanant de plusieurs héritiers, il ne désignait pas celui qui exploiterait personnellement le fonds, et critiquait l'évaluation de l'indemnité d'éviction qu'il jugeait insuffisante. Sur le premier point, la cour retient que la loi n'impose pas au bailleur, propriétaire indivis, de préciser dans le congé l'identité de l'héritier qui assurera l'exploitation personnelle des lieux, le droit du preneur étant garanti par l'indemnité d'éviction.

Sur le second point, la cour juge l'expertise objective, relevant que l'absence de bénéfices déclarés par le preneur durant les exercices antérieurs justifiait l'exclusion de toute indemnisation au titre de la perte de clientèle et de la réputation commerciale. La cour observe en outre que le preneur n'exploitait le fonds que depuis une courte période avant la délivrance du congé, ce qui conforte le montant de l'indemnité allouée.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد حسن (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 05/08/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 1833 بتاريخ 24/05/2022 في الملف عدد 3262/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الطلبين الأصلي والمضاد: في الشكل : بقبولهما .

في الموضوع : بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه (ب.) بتاريخ 30-6-2021 وبإفراغه من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الخميسات هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مقابل تعويض عن الإفراغ قدره 188000,00 درهم تؤديه لفائدته المدعون أعلاه ورثة الحسين (أ.) وبتحميل خاسر كل طلب صائره ورفض الباقي .

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 28/07/2022، و تقدم باستئنافه بتاريخ 05/08/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة الحسين (أ.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 19/07/2021 يعرضون فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحليين التجاريين الكائنين بعنوانه اعلاه، وانه يرغب في انهاء العلاقة الكرائية واسترجاع محله بقصد استغلاله بصفة شخصية فوجه له إنذارا للإفراغ لهذه العلة دون جدوى، ملتصا بالمصادقة على الإنذار الموجه له والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل المكترى هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر. مرفقا مقاله بانذار ومحضر تبليغه وعقد كراء وارثة وعقد شراء اصل تجاري.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه المدلى بها بواسطة نائبه بجلسة 2021/11/09 المرفقة بطلب مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي، جاء فيها ان سبب الافراغ غير حقيقي وان المدعين ليسوا في حاجة لاستعمال المحل ل موضوع النزاع، وفي الطلب المقابل فان من حقه الحصول على تعويض يراعي قيمة الأصل التجاري طبقا للمادة 7 من القانون 16.49 خصوصا وانه قام بشراء الاصل التجاري موضوع النزاع بمبلغ 200.000 درهم ، ملتصا لاجلكل ذلك الحكم في الطلب الاصلي ورفضه ، وفي الطلب المقابل الحكم على المدعى عليهم فرعا بادائهم له تضامنا فيما بينهم مبلغ 300.000 درهم كتعويض كامل عن فقدانه لاصله التجاري واحتياطيا الامر باجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن فقدانه لاصله التجاري مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته الختامية عقب الخبرة .

وبناء على الحكم عدد 953 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2021/11/23 القاضي باجراء خبرة عهد بمهمة القيام بها للخبير مصطفى (م.).

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المنتدب والمودع بكتابة الضبط بتاريخ 2022/04/01.

وبناء على مذكرة مستنتجات ما بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعين بواسطة نائبهم التمسوا من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير المنتدب مع الحكم وفق مقالهم الافتتاحي.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيها ان التعويض المحدد من طرف الخبير هزيل وان قيمة الاصل التجاري موضوع النزاع تفوق 300.000 درهم ملتصا بالحكم على المدعى عليه الفرعيين بادئهم له تضامنا فيما بينهم مبلغ 300.000 درهم مع النفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميلهم الصائر وارفقوا مذكرتهم بوصول أداء عن الرسوم القضائية.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المحكمة الابتدائية لم تجب عن دفعات العارض بخصوص الإنذار وأن الإنذار وجه من طرف مجموعة من المدعين وأن جلهم يتواجدون بالخارج وخصوصا بالديار الأوربية ويمارسون مهنا شبه عمومية هناك وأن الإنذار يتعلق بالاستعمال الشخصي وأن المدعون لم يتنازلوا ولم يحددوا من منهم المؤهل لاستغلال المحل التجاري شخصيا مما يبقى معه طلبهم غير محدد للشخص المؤهل منهم لاستغلال شخصي وأن المحكمة الابتدائية لم تجب إطلاقا عن هذا الدفع المثار أمامها في المرحلة الابتدائية خصوصا وأن جل المدعى عليهم يمارسون مهنا شبه عمومية بالخارج يستحيل عليهم الحضور إلى المغرب قصد استعمال المحل موضوع الإفراغ شخصيا وأن العارض وإحقاقا للحق يلتزم من بكل احترام إجراء بحث في الموضوع حيث يبقى بذلك الإنذار موضوع المصادقة عليه غير منتج لاثاره القانونية وبالتالي فهو باطل حيث أن ما بني على باطل فهو باطل وأن الإنذار لم يحدد الشخص المؤهل لاستعمال الشخصي مادام أن باعئي لإنذارهم مجموعة من الورثة وجلهم بالديار الأوربية وبخصوص الخبرة فإن الحكم الابتدائي قضى بالمصادقة على الخبرة بخصوص التعويض المحدد فيها وأن مقال العارض محدد في تعويض بحساب 300000 درهما كطلب اصلي وطلب إجراء خبرة كطلب تبقى كطلب أصلي وأن الخبرة المنجزة في الملف هي خبرة غير موضوعية . حيث جاء في تعليل محكمة الدرجة الأولى أنه لا مجال لمناقشة ما جاء في مذكرة الطرف المكثري من كون قيمة الأصل التجاري موضوع الدعوى تفوق قيمة 300000 درهما طالما أن المحكمة قد ثبت لها من خلال تقرير الخبرة . حيث أن الخبرة المنجزة في الملف تغيب فيها الموضوعية خصوصا وأن الخبرة موضوع الملف جاء فيها أن المدعين فرعا لم يحدد أية أرباح خلال الأربع سنوات الأخيرة وهو ما لا معه احتساب التعويض عن فقدان الزبناء والسمعة التجارية ولكنه بالرجوع لوثائق الملف سوف تتأكد المحكمة من كون العارض لم يق الأصل التجاري إلا بتاريخ 17/3/2021 والذي بمناسبة بدأ العمل التجاري في التعافي من جائحة كورونا وأن سنوات 2019 و 2020 و 2021 كانت سنوات جائحة كورونا حتى بالنسبة لبائع الأصل التجاري مما يفيد أن التصاريح الضريبية ستكون سلبية خصوصا وأن بعض القطاعات استفادت من التعويض الحكومي نتيجة الإغلاق الذي فرضته الجائحة وأن التعويض المحكوم لا يناسب وقيمة الأصل التجاري الحقيقي ، ملتصا الأمر بإجراء بحث مع جميع الأطراف والأمر بإجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري وإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفع التعويض إلى مبلغ 300000 درهم . أرفق المقال ب: طي التبليغ + نسخة الحكم .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 20/10/2022 التي جاء فيها حول عدم قبول المقال الاستئنافي لعدم وضوح طلباته في الموضوع فإن الطلبات الواردة في الملتمسات هي مجرد تسجيل دون آثار مترتبة عن ذلك، والأمر بإجراء بحث وخبرة، الشيء الذي ينبغي الحكم بعدم قبول المقال الاستئنافي لعدم تقديم ملتمسات في الموضوع لكون المطلوب في الملتمسات هي مجرد إجراءات تتعلق بالتحقيق في الدعوى وحول رفض طلب الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس فإن المقال الاستئنافي لم يدل بأي جديد في المرحلة الاستئنافية، الشيء الذي جعل الحكم الابتدائي مرتكز على أساس في جميع حيثياته ، ملتمسون بعدم قبول الاستئناف والحكم برفض طلب الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 06/12/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 13/12/2022

التعليل

حيث أسس المستأنف استئنافه على الأسباب المشار إليها أعلاه.

وحيث انه فيما يخص ما اثاره المستأنف بخصوص الإنذار المبلغ له من طرف المستأنف عليهم بتاريخ 30/06/2021 من كونهم كلهم متواجدين خارج ارض الوطن ويشغلون في وظائف شبه حكومية وان طلبهم غير محدد فيما يخص الشخص المؤهل منهم لاستعمال المحل شخصيا، فانه يبقى غير واقع في محله على اعتبار ان القانون لم يشترط في مالك المحل التجاري توضيحه وجه الاستعمال الشخصي الذي يسعى اليه او من طرف من سيستغل في الوقت الذي كفل حق المكثري في تعويض يساوي الضرر الذي لحقه من جراء فقدانه لاصله التجاري، ومنه يتعين رده.

وحيث انه خلافا لما اثاره الطاعن فان الخبرة المأمور بها في المرحلة الابتدائية المنجزة من طرف الخبير السيد مصطفى (م.)، والتي اعتمدها المحكمة لتحديد التعويض المستحق للمستأنف مقابل فقدانه لاصله التجاري كانت موضوعية حيث ان الخبير انجزها في احترام لنقاط الحكم التمهيدي المسند له المهمة وحدد التعويض اخذا بعين الاعتبار مساحة المحلين المستغلين التي تبلغ 92 م مربع وحدد النشاط المستغل فيه وهو مقهى و موقعه بمدينة الخميسات بمنطقة شعبية تعرف راجا لابس به ، وعلى ضوء ذلك حدد ما يستحقه المستأنف من تعويض عن الحق في الكراء ومصاريف الانتقال ولم يحدد له تعويضا عن السمعة والزبناء كون المحل لم يحقق أي أرباح خلال السنتين 2019 و 2020 حسب التصريحين الضريبيين على الدخل المدلى بهما من طرف المستأنف بين يدي السيد الخبير لا غير.

وحيث ان المستأنف تملك الأصل التجاري موضوع الدعوى بتاريخ 03/05/2021 بثمن محدد في 150.000 درهم حسب العقد المدلى به في الملف رفقة المقال الافتتاحي للدعوى ولم يمضي على استغلاله بعد ذلك سوى 10 اشهر قل توصله بالانذار ليكون التعويض المحدد من طرف السيد الخبير والمحكوم به من طرف محكمة البداية يناسب الضرر الذي سيلحقه من جراء فقدانه لاصله التجاري ، ويبقى طعن المستأنف غير مؤسس على أي معطى جديد قانوني او واقعي يغير من النتائج التي خلصت اليها هذه الخبرة، ويبقى ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه عن صواب ويتعين تاييده وإبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.