

Indemnité d'éviction : L'absence de chiffre d'affaires déclaré sur les quatre dernières années exclut la valorisation de la clientèle et du fonds de commerce (CA. com. Casablanca 2022)

| Identification | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| Ref 65260 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5979 |
| Date de décision 20221227 | N° de dossier 2022/8206/5510 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Indemnité d'éviction, Baux | | Mots clés Valorisation du fonds de commerce, Reprise pour usage personnel, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Chiffre d'affaires nul, Calcul de l'indemnité, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du préjudice. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité sur la base d'un rapport d'expertise. L'appelant contestait cette évaluation, soulevant la question des critères de calcul, notamment la prise en compte de la clientèle, du droit au bail, des frais de licenciement et d'un pas-de-porte non prouvé. La cour rappelle que l'indemnité est régie par l'article 7 de la loi 49-16 et que la valeur de la clientèle et du fonds de commerce doit s'apprécier au vu des déclarations fiscales des quatre dernières années. Dès lors que celles-ci faisaient état d'un chiffre d'affaires et de bénéfices nuls, la cour écarte toute indemnisation à ce titre. Elle valide également l'évaluation du droit au bail fondée sur le différentiel entre le loyer acquitté et la valeur locative de marché, et juge que les frais de licenciement ne sont pas un élément de l'indemnité légale. La cour relève en outre que le preneur, ayant subsidiairement conclu en première instance à l'octroi du montant fixé par l'expert, ne pouvait utilement critiquer en appel le jugement lui ayant alloué cette somme. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد الإله (ب.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/10/2022، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 1506/2022 بتاريخ 26/04/2022 في الملف عدد 2007/8207/2021، القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 15/01/2021 وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينه وبين المدعين وإفراغه من المحل الكائن برقم [العنوان]، سلا، هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مقابل أدائهم لفائدته تعويضا قدره 210.600,00 درهم وإبقاء الصائر على عاتق الطرف الآخر ورفض الباقي .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن عبد الإله (ب.) بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 19/09/2022 وبادر إلى إستئنافه بتاريخ 03/10/2022 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم ورثة علي (ح.) تقدموا بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه بتاريخ 08/06/2021 ، عرضوا فيه أنهم يكرون للمدعى عليه المحل التجاري مقهى (أ.) الكائن برقم [العنوان]، سلا، منذ سنة 1990 بسومة شهرية قدرها 2.200,00 درهم وأنهم يرغبون في استرجاعه للاستعمال الشخصي، وقد وجهوا إنذار للمكتري أشعروه من خلاله برغبتهم هاته مانحين إياه أجل 3 أشهر توصل به بتاريخ 15-2021-01 وظل دون جدوى، ملتصين بالحكم بالمصادقة على الإنذار وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، وإفراغ المكتري من المحل المدعى فيه هو من يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاد المعجل وتحمله الصائر ، مرفقين مقالهم بأصل عقد كراء ونسخة طبق الأصل لرسم إرثه ونسخة تبليغية لحكم ونسخة إنذار ومحضر تبليغه .

وبناء على المذكورة الجوابية لنائب المدعى عليه المرفق بمقال مضاد مؤدى عنه المدلى به لجلسة 02/11/2021 والذي أكد من خلالها أن المدعين لم يضمنوا الإنذار نوع النشاط الذي سيزاولونه بالمحل، وأن ادعاء الاستعمال الشخصي يبقى سببا غير صحيح مما يجعل الإنذار باطل، وأن الغاية من الإفراغ هي المضاربة العقارية بعدما أسس على المحل أصلا تجاريا ذو رواج ويحقق أرباحا مهمة، وشأن المقال المضاد فقد أمضى بالمحل مدة تتجاوز 30 سنة، ويتوفر على عدد كبير من الزبائن وان المحل يحضى بموقع ورواج تجاري مهمين ، وقد عمل على تجهيزه بالمعدات الضرورية لاستغلاله كمقهى وتم تزيين واجهته بشكل عصري وأصبحت المقهى ذات شهرة كبيرة، وأن من شأن إغراعه التسبب له بأضرار كبيرة ، علما ان المحل يشغل ما يزيد عن 10 عمال وهو ما سببته عنه فصلهم عن عملهم وقد طالبوه بتعويضات عن ذلك، ملتصا في المقال الأصلي مراقبته شكلا والحكم موضوعا بكون الإنذار المتوصل به باطلا، وفي المقال المضاد قبوله شكلا وموضوعا الحكم لفائدته بتعويض كامل عن فقدان الأصل التجاري مع تعيين خبير متخصص في تقويم التعويض عن فقدان الأصل التجاري وحفظ حقه في الإدلاء بمستنتاجاته وتحميل المدعى الصائر .

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 902 الصادر بتاريخ 09-11-2021 والقاضي بأجراء خبرة تقويمية من اجل انتقال الخبير المكتب إلى المحل المدعى فيه قصد تحديد قيمة الأصل التجاري المستغل به انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري ومصاريف الانتقال من المحل عهد للقيام بها للخبير حسين كرومي.

وبناء على تقرير الخبير المنتدب المودع بكتابة ضبط بتاريخ 2007-02-2022 والذي انتهى من خلاله الخبير إلى أن تحديد التعويض المستحق لفائدة المدعى عليه تبلغ 226,600,00 درهم .

وبناء على مستفتحات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 2022-03-08 والذين عقبوا من خلالها بكون الخبير اعتمد فقط على تصريحات المدعى عليه الشفوية دون تصريحاته الضريبية، ولم يبرز سنده القانوني في تحديد مبلغ الحق في الكراء في قيمة 210.600.00 درهم، وبالم في تحديد مصاريف الانتقال لمتمسين عدم المصادقة على تقريره في الشق المتعلق بتحديد قيمة الحق في الكراء والمصادقة عليها في الباقي والحكم وفق الطلب الأصلي.

وبناء على مستفتحات بعد الخبرة المؤدى عنها والمدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 12/04/2022 والذي عقب من خلالها بكون إفراغه من العين المكراة سيكلفه ما لا يقل عن 500.000.00 درهم في حين أن الخبير لم يقدم بشكل دقيق ما سيتكبد من خسائر، بحيث أثار أن السومة الكرائية لمحل مماثل لا تقل عن 8.500.00 درهم دون الإشارة إلى مبلغ 90.000.00 درهم الذي سبق وان قدمه مقابل ما يسمى بخلو الرجل في سبيل اقتناء المحل ، علما أن المدعين لا يذكرون ذلك إضافة إلى الوجيبة الكرائية، كما أنه عند اقتنائه المحل وإبرام عقد الكراء كان عبارة عن محل عادي لا تمارس فيه أي نوع من أنواع التجارة، بل عبارة عن مراب ليس إلا ، وقد ادخل عليه عدة إصلاحات ليصبح صالحا للنشاط التجاري الممارس عبارة عن مقهى تحمل اسم (أ.)، مجموعها 250.000.00 درهم منذ سنة 1990 وهي الأثمنة التي تضاعفت بشكل كبير منذ هذا التاريخ إلى يومه كما ان الخبير لم يشر في تقريره إلى هذه العناصر باعتبار أن هذه الإصلاحات ستبقى ثابتة بالعقار ومن شان نقل أصله التجاري إلى أخرى من أجل صيانتته وإصلاحه ، كما أغفل اليد العاملة المشتغلة بالمحل والذي من شان إفراغه من المقهى التوقف عن العمل وتعرضها للبطالة دون تمكينها من التعويضات المستحقة لها ، كما أن التقرير عرف تناقضا عند وصف الخبير للمحل بكونه متواجد بمنطقة ذات أهمية بالنسبة للرواج التجاري والمهني ، إلا انه لم يقيم بتقويم قيمة فقدان الأصل التجاري باعتبار أن تغييره سيؤدي الى فقدان الرواج المتمثل في الزبناء الذين اعتادوا التردد عليه منذ سنة 1990 وهي العناصر المعنوية المتمثلة في الشهرة، كما انه لم يشر إلى كون المحل مجهز بالآلات والمعدات ذات قيمة مهمة ولم يشر في تقريره إلى قيمة هذه العناصر التي سوف تتعرض للزوال والتلف الأمر الذي سيكبد مصاريف مالية، كما أن الخبير لم يطلع على جميع الوثائق المحاسبية وأوامر التحصيل المتوصل بها من طرف إدارة لضرائب حتى يتسنى له تقييم الأصل التجاري تقييما قانونيا وفق قانون الاكزية التجارية ، وبشأن مصاريف الانتقال المحددة في 10,000,00 درهم فهو مبلغ جد هزيل ملتصا لأجله أساسا استبعاد تقرير الخبير والأمر بإجراء خبرة ثانية واحتياطيا المصادقة على التقرير في شق ما حدده الخبير من مبلغ 210.600,00 وتحميل المدعين الصائر .مرفقا المذكرة بقوائم تركيبية وضرائبية .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/04/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعنون الحكم نقصان التعليل ومجانته للصواب، لأن الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية لم تكن موضوعية لأن الخبير لم يأخذ بالمدة الزمنية الطويلة للعلاقة الكرائية التي ابتدأت منذ سنة 1990 ولم يعتبر مبلغ 90000.00 درهم الذي أداه كخلو الرجل ، وان تقريره لم يأخذ بعين الإعتبار اليد العاملة ومصاريف فصلهم وكذا موقع العقار الإستراتيجي والرواج التجاري بالنسبة للمحلات المجاورة له وقربه من محطة الطرامواي ورغم معاينة الخبير للمحل لم يحتسب عنصر الزبناء والرواج التجاري المشكل للأصل التجاري بناء على معطيات مماثلة لمحلات مشابهة بنفس المنطقة أخذا بعين الإعتبار المصاريف المهمة التي يتم صرفها في كل شهر وواجب الكراء واليد العاملة حسب الفواتير المدلى بها. والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم بإجراء خبرة جديدة لتقييم الأصل التجاري وحفظ الحق في الإدلاء بالمستنتجات بعد الخبرة وتحميل المستأنف عليهم الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 20/12/2022 ألفي خلالها بالملف من قبل دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جوابية عرض فيها أن الخبير راعى في تقريره كل الشروط الشكلية والموضوعية لتحديد قيمة التعويض المستحق للمكتري ، ملتصا رد الإستئناف وتأييد الحكم

المستأنف. وتخلف دفاع المستأنف رغم سابق الحضور ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 27/12/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم انعدام التعليل وعدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأن المحكمة مصدرته اعتمدت على تقرير خبرة الحسين كرومي بالرغم من المآخذ التي تمسك بها بخصوص عدم أخذ الخبير بعين الإعتبار المدة الزمنية الطويلة للعلاقة الكرائية منذ سنة 1990 وما أداه من مبلغ 90.000,00 درهم مقابل شراء الأصل التجاري وارتفاع قيمة الكراء وعدم الأخذ بعين الإعتبار اليد العاملة المشتغلة بالمحل وما سيتحملة الطاعن من مصاريف نتيجة الفصل وتواجد المحل بموقع استراتيجي وعدم احتساب عنصري الزبناء والرواج التجاري بناء على المحلات المشابهة .

لكن ، حيث إن المحكمة مصدرته الحكم المستأنف قضت بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن إفراغ المحل التجاري بناء على المادة 7 من قانون 16/49 ، والتي تنص على أن التعويض يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة وما أنفقه المكترري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري ، إضافة إلى مصاريف الإنتقال ، وبأن الخبير المعين خلال المرحلة الإبتدائية في الوقت الذي قام بمعاينة المحل موضوع الدعوى وتحديد موقعه ونشاطه ، انطلق من التصريحات الضريبية للمحل وتبين له من خلالها وكذا من خلال البيانات المحاسبية للسنوات الأربع من سنة 2017 إلى سنة 2020 أن رقم المعاملات والعائدات هو "0 درهم"، ومادام ان الرواج التجاري والزبناء يتم تحديدهم استنادا للمحاسبة المنتظمة للتاجر وللتصريحات الضريبية للسنوات الأربع، فإنه أمام عدم تحقيق المحل لأي رواج أو أرباح خلال السنوات المذكورة، فإن ما خلص إليه الخبير بهذا الخصوص يكون مصادف للصواب وبالنسبة للحق في الكراء، فإن الخبير انطلق من السومة الكرائية للمحل حسب التصريح (2.650,00 درهما) والقيمة الكرائية للمحل بسوق العقار في الوقت الراهن (8.500,00 درهم) بالنسبة لنفس المحل الذي يتوفر على نفس الخصوصيات وحدد الفارق في مبلغ 5.850,00 درهما والذي على أساسه حدد قيمة الحق في الكراء في مبلغ 210.600,00 درهم ، وبذلك يكون الخبير قد راعى في تحديد الحق في الكراء المدة الزمنية بين قيمة الكراء التي يؤديها المستأنف وقيمتها الحالية استنادا لسوق العقار ، أما بالنسبة لتمسك الطاعن بأن الخبرة لم تأخذ بعين الإعتبار ما أداه من مبلغ 90.000,00 درهم مقابل "خلوا الرجل" ، فإنه بصرف النظر عن عدم إثباته لذلك، فإن الفقرة الأخيرة من المادة 7 من قانون 16/49 تنص على انه لا يمكن أن يقل المبلغ المدفوع عن الإفراغ عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء والحال ان التعويض المحكوم به يفوق مبلغ 90.000,00 درهم التي يتمسك بها الطاعن ، أما بالنسبة للدفع بعدم أخذ الخبير بعين الإعتبار اليد العاملة بالمحل ، فإن ما يستحقه الطاعن من تعويض هو المحدد في المادة 7 من قانون 16/49 ، وبالنسبة لما تمسك به الطاعن من استحقاقه لقيمة الإصلاحات بالمحل ، فإن الثابت من المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من قبل الطاعن خلال المرحلة الإبتدائية انه التمس من خلالها استبعاد تقرير الخبرة والأمر بإجراء خبرة ثانية أساسا واحتياطيا المصادقة على تقرير الخبرة في الشق الذي حدده الخبير بمبلغ 210.600,00 درهم ، وبما أن المحكمة مصدرته الحكم المستأنف قضت بأداء المستأنف عليهم لفائدة المستأنف المبلغ المذكور فقط، معتبرة بأن الطاعن التمس فقط الحكم احتياطيا بالمبلغ السالف الذكر وان المحكمة قضت في حدود الطلب ، فإن الطاعن لم ينص على الحكم المستأنف فيما اعتبره من استحقاقه لمبلغ 210.600,00 درهم، وإنما انصبت كافة دفعه بمقتضى مقاله الإستئنافي على الخبرة دون أن تطال دفعه ما قضى به الحكم المستأنف ، مما يتعين معه رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : .

- في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .