

Indemnité d'éviction : L'absence de déclarations fiscales justifie l'exclusion de la clientèle et les frais de déménagement ne sont pas indemnisables (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60854	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2813
Date de décision 20230426	N° de dossier 2022/8206/5170	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Preuve par déclarations fiscales, Présence de l'avocat, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Exclusion des frais de déménagement, Elements du fonds de commerce, Confirmation du jugement, Clientèle et achalandage, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité de l'expertise judiciaire et les critères d'évaluation du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité due au preneur sur la base d'une expertise. L'appelant contestait la régularité de cette expertise au regard du principe du contradictoire et critiquait l'évaluation des éléments du fonds, notamment l'exclusion de la clientèle et des frais de réinstallation. La cour écarte le moyen tiré de la violation des formes dès lors que la présence de l'avocat du preneur aux opérations d'expertise a garanti le respect du principe du contradictoire. Sur le fond, la cour retient que l'expert a correctement appliqué les dispositions de l'article 7 de la loi n° 49-16 en excluant la valeur de la clientèle et de la réputation commerciale, faute pour le preneur de produire les déclarations fiscales permettant d'attester de l'activité réelle du fonds. De même, l'indemnisation des améliorations est écartée en raison de l'état de délabrement avéré du local, la cour rappelant que les frais de réinstallation tels que les droits d'enregistrement ne sont pas inclus dans l'indemnité d'éviction légale. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد رشيد (ك.) بن التهامي بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 15/08/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 613 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/02/2022 في الملف عدد 1057/8207/2019 القاضي في الشكل : قبول الدعوى. في الموضوع : الحكم على السيد علي (ه.) والسيدة رحمة (ا.) بادائهما الى السيد رشيد (ك.) بن التهامي مبلغ تعويض يحدد في مبلغ 46800 درهم مقابل افراغه من المحل التجاري التجاري الكائن [العنوان] وزان هو ومن يقوم مقامه اوباذنه وابقاء صائر كل مقال على عاتق رافعه ورفض الباقي. في الشكل: حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء واجلا مما يستدعي قبوله . وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد علي (ه.) والسيدة رحمة (ل.) تقدا بواسطة محاميهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضا من خلاله انهما يملكان الملك المسمى دار الطاهرة 2 ذي الرسم العقاري عدد 20744/ راء الكائن بمدينة وزان مساحته 1 ار و 48 سنتيار المكون من دار للسكنى و مرافق أخرى كما هو ثابت من شهادة الملكية وان المنزل أعلاه يشتمل على محل سفلي مخصص لبيع الجير كان مكرى الى اب المستأنف المسمى التهامي (ك.) الذي تنازل عنه لفائدة ابنه المستأنف الحالي وانه بتاريخ 23-10-18 توصل منهما بانذار من اجل الافراغ للاستعمال الشخصي وفق احكام المادة 26 من القانون 16-49 و انهما يودان استعمال المحل المكرى للمستأنف لاجله يلتزمان الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه الى المستأنف الذي توصل به في 23-10-18 والحكم بافراغ هذا الأخير هو او من يقوم مقامه من العين المكتراة مع الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها لصائر ارفق المقال بانذار و بمحضر تبليغ انذار وشهادة الملكية و عقد تنازل و اشعار بحوالة الحق. وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المقدمة من طرف نائب المستأنف يلتمس فيها في الطلب الأصلي الحكم برفض الدعوى و تحميل رافعها الصائر و الحكم ببطلان الإنذار لان المكرون اختاروا تسبب الإنذار باسترجاع المحل للاستعمال الشخصي فقط من دون تحديد ان كان طلب الاسترجاع مؤسسا على المادة 19 من نفس القانون او غيرها و الطلب المضاد الحكم على المستأنف عليهما بادائهما له مناصفة تعويضا عن انتهاء عقد الكراء لمحلته التجاري يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الافراغ و يشمل التعويض عن قيمة الأصل التجاري وما انفقه من تحسينات و إصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري ومصاريف الانتقال الى محل اخر طبقا للمادة 7 من القانون 16-49 على ضوء خبرة فنية تسند الى احد الخبراء مع حفظ حقه في التعقيب علما انه سبق له اجراء خبرة في الملف عدد 352-2009 انتهى فيها الخبر الى تحديد التعويض في 200000 درهم و الحكم عليهما بادائهما له مبلغ 1000 درهم كتعويض مسبق و تحميلهما الصائر مناصفة. وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 8-1-2020 و القاضي باجراء خبرة تقويمية عهد للقيام بها للخبير امحمد (ط.) حددت اعباه في مبلغ 3500 درهم يؤديها المستأنف. وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين و الذي انتهى فيه الى القول ان التعويض المستحق للمستأنف مبلغ 64250 درهم مفصل كتالي: عن قيمة التعويض عن الحق في الكراء مبلغ 25000 درهم عن التعويض عن الانتقال و تجهيز المحل مبلغ 10000 درهم عن التعويض عن تحمل الفرق في الكراء مبلغ 13650 درهم عن فقدان الربح مبلغ 64250 درهم وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المرفقة بوثيقة المقدمة من طرف نائب المستأنف افاد فيها ان تقرير الخبرة انتهى الى التبخيس كثيرا من قيمة الأصل التجاري ولدرجة تبعث على الاستغراب حقا وضمن تقريره معطيات مغلوطة لاتمت للحقيقة بصله ذلك ان المحل يقع بحي يقلب مدينة وزان كما انه لم يكلف نفسه الانتقال الى مكتب التسجيل والتمير للاطلاع على عقود بيع الأصول التجارية المجاورة والتي لاتقل عن 200000 درهم وان الخبير محمد (ح.) حدد قيمة الأصل التجاري في 96000 درهم حسب الحكم عدد 5856-8-12 الصادر بتاريخ 16-4-2013 و التمس تبعا لذلك الحكم على المستأنف عليهما فرعيا بادائهما له مبلغ 200000 درهم تعويضا عن انتهاء عقد كراء محلته التجاري مع النفاذ المعجل و جعل الصائر مناصفة واحتياطيا الحكم تمهيدا باجراء خبرة جديدة تسند الى فني من ارباب البصر بغرض تحديد التعويض العادل المستحق له عن انتهاء عقد كراء محلته التجاري الكائن بموطنه يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الافراغ و يشمل التعويض عن قيمة الأصل التجاري وما انفقه من تحسينات و إصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري ومصاريف الانتقال الى محل اخر طبقا للمادة 7 من القانون 16-49 و بحفظ حقه في التعقيب و ارفق المذكرة بنسخة حكم. وبناء على ادراج الملف بجلسة 6-10-2021 التي خلالها لنائب المستأنف

بمذكرة بعد الخبرة و تخلف نائب المستشارف عليهما عن الادلاء بمستنتجاتهما وتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 13/10/2021، واثناء المداولة ادلى نائب المستشارف بمذكرة بعد الخبرة يلتمس فيها تخفيض المبلغ المقترح من طرف الخبير لانه مبالغ فيه ذلك ان عناصر المحل التجاري تكاد تكون منعدمة كما هو الشأن بالنسبة للسمعة و الزبناء وعنصر التحسينات والإصلاحات وكذا التصريحات الضريبية و بالتالي المصادقة على الخبرة المنجزة والحكم وفق الطلب والبت في الصائر وفقا للقانون. وبناء على الحكم التمهيدي عدد 818 الصادر بتاريخ 13-10-2021 القاضي باجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض المستحق للمستأنف عهد بها الى الخبير السيد نجيب (أ.) الذي أودع تقريره بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 03-01-2022. وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة لنائب المستشارف المدلى بها بجلسة 16-02-2022 تمسك فيها بأن الخبرة لم تكن موضوعية لكون الخبير حدد الكراء في مبلغ 46800 درهم استنادا الى كراء الجوار والحال انه لم يراع قط خصائص المحل الذي وصفه بأنه قديم عتيق جدا وبحي شعبي ومغطى بالتسقيفة وأن قيمة الحق التجاري تكون باقل بكثير عن المحلات المجاورة التي اعتمدها على المقارنة ومعاينة المحل من الخارج اما عن السمعة والزبناء فحدد قيمتها في مبلغ 21600 درهم وان المحل مخصص لبيع الجير بالتقسيط وحالته واضحة من الصور الفتوغرافية المرفقة بالخبرة ولولا يتوفر على تصريحات ضريبية غير ملبسة أرضيته غير مبلط غطاؤه بالميكه والقصدير محمولا على اعمدة خشبية ليس له سمعة تجارية في غالب الاوقات مغلق وان المبلغ المقترح جد مبالغ فيه والخبرة لا تتسم بالتجرد والموضوعية ملتصا استبعاد الخبرة المضادة واعتماد خبرة جديدة . وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة لنائب المستشارف مؤدى عنها أكد من خلالها على ان الخبرة انجزت خرقا لمقتضيات الفصل 63 من ق م م لكون الخبير انجز المهمة من دون توصله بالاستدعاء الموجه اليه ومن حيث الموضوع فان الخبير نحى منحى الخبير السابق من حيث تبخيس قيمة الاصل التجاري الى اقصى الحدود اضارارا به وبما راكمه طوال عمله بالمحل وان خبرة سابقة انجزت سنة 2021 انتهت الى ان قيمة الاصل التجاري تحدد في مبلغ 96000 درهم ملتصا اجراء حبرة جديدة . وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتامم الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستشارف للأسباب التالية : أسباب الاستئناف حيث اوضح الطاعن حول خرق الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية: ان الحكم المستشارف وفق البين من تعليقاته و منطوقه اعتمد خبرة السيد نجيب (أ.) في تحديد التعويض المستحق له، عن فقدانه لأصله التجاري، وذلك في خرق للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، بالرغم من أنه لم يدل بما يثبت توصله بالإستدعاء لحضور الخبرة بصفة قانونية، والحال أن الخبير المنتدب سارع إلى إنجاز الخبرة، دون أن يتأكد من توصله بالإستدعاء بصفة قانونية، ولعل محكمة النقض كانت واضحة في إشتراط ضرورة أعمال مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، وترتيب جزاء البطلان على كل خبرة أنجزت دون التأكد من توصل الأطراف المعنية بصفة قانونية حسب الثابت من قرارها الصادر في الملف عدد 4670/1/3/2014 المشار إليه آنفا، ولذلك فإن سعي الحكم المستأنف لإعتماد الخبرة المذكورة أساسا لقضائه يشكل خرقا للفصل المحتج به على الإستئناف، ويستتبع تأييده في مبدئه، مع تعديله، وذلك بتعريضه عن فقدانه الأصل التجاري، طبقا للمادة 7 من القانون رقم 49.16، ووفق مبلغ لا يقل عن 200.000.00 درهم، وإن على هدى خبرة جديدة تسند إلى فني من أرباب البصر، وبحفظ حقه في التعقيب. وحول موضوع الخصومة: فالحكم المستشارف نحا ، حسب الثابت من نفس تعليقاته، إلى حرمانه من أي تعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية، لأنه لم يدل للخبير المنتدب بالتصريحات الضريبية المعتبرة عنصرا للتقدير، طبقا للمادة 7 من القانون رقم 49.16، مع أن الخبرة أنجزت في غيبته، وفقا لما سبق بيانه الشيء الذي حرمه من الإدلاء بها للخبير، وبالإضافة إلى ذلك فإن الخبير نفسه جزم بعدم تكبده أية مصاريف في شأن تجهيز المحل وإصلاحه، مع أنه عاينه من الخارج فقط بل إن الحكم المستأنف حرمه من التعويضات المستحقة له عن الإنتقال إلى محل آخر، مع أنها مقررة قانونا، وتشمل مصاريف اليد العاملة و صوائر توثيق و تسجيل العقد الجديد وغيرها كما هو معلوم، هذا دون حديث عن أن التعويض الإجمالي المحكوم به نفسه لا يساير مطلقا موقع المحل، ولا أسعار كراء أو شراء محلات تجارية أخرى مجاورة و مماثلة، بدليل خبرة الفني السيد الحسن (م.) المشار إليها انفا، والتي أنجزت قبل عقد من الزمن، وحددت مبلغ التعويض المستحق له في مبلغ قدره 96,000,00 درهم، والحال أن أسعار الأصول التجارية تضاعفت، لا قلت بالنظر لطول المدى، وارتفاع معدلات التضخم، الشيء الذي لا سبيل معه إلا لتعديل الحكم المستأنف وفق نفس النحو أعلاه. وحول الصوائر القضائية: فالثابت من منطوق الحكم المستأنف، سعيه لتحميل كل مدع صائر دعواه، مع أن الساعي إلى الإفراغ، هما السيدان علي (د.) و رحمة (ل.)، وأن قواعد العدل والإنصاف، تقتضي تحميل الطرفين صائر الدعوى المقابلة مناصفة بينهما . والتمس لاجل ما ذكر تايب الحكم المستأنف في مبدئه مع تعديله، وذلك بتعويضه عن فقدانه لأصله التجاري طبقا للمادة 7 من القانون رقم 49.16، ووفق مبلغ لا يقل عن 200.000,00 درهم، وإن على هدى خبرة

جديدة، تسند إلى فني من أرباب البصر، ويحفظ حقه في التعقيب وبإلغائه فيما قضى به في شأن صوائر الدعوى المقابلة، وبعد التصدي الحكم من جديد يجعلها مناصفة بين الطرفين و تحميل المستأنف عليهما صائر الإستئناف . وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 22/03/2023 جاء فيها أن المستأنف يعيب على الحكم المطعون فيه مخالفة الفصل 63 من ق م م وعدم موضوعية الخبرة، إلا أنه وخلافا لما ذكر فإن الحكم المطعون فيه مرتكز على أساس قانوني سليم من حيث ان عناصر المحل التجاري تكاد تكون معدومة فالمحل مخصص لبيع الجير بالتقسيط و حالته واضحة من الصور الفوتوغرافية المرفقة بالخبرة لا يتوفر على تصريحات ضريبية جدرانه غير ملبسة ارضيته غير مبلطة غطاؤه بالميكه و القصدير محمولا على اعمدة خشبية ليس له سمعة تجارية لم يتم اصلاحه مند أكثر من 70 سنة حسب تصريح شقيق المستأنف خلال حضوره إجراءات الخبرة الأولى للخبير امحمد (ط.) في الصفحة الثانية من التقرير لذلك فإن الحكم المطعون فيه لما استبعد قيمة عنصر الزيناء والسمعة التجارية وقيمة مصاريف الإصلاحات والتحسينات وقيمة مصاريف الانتقال من المحل واكتفى بالإبقاء على قيمة عنصر واحد فقط هو الحق في الكراء يكون قد طبق القانون تطبيقا سليما وما أثير بخصوصه من دفع غير جدير . كما أن الدفع بعدم حضورية الخبرة لا محل له من حيث أن المستأنف كان حاضرا اجراءات الخبرة من خلال شقيقه في الخبرة الأولى أما الخبرة الثانية – وهو من التمس اجراءها ووافقت له المحكمة بذلك – فقد تم استدعاؤه بالبريد المضمون دون حضوره بل وتعمد عدم الحضور لأنه كان قد أخبر من طرف دفاعه الذي توصل نيابة عنه فأثر عدم الحضور لإطالة أمد النزاع أكبر قدر ممكن ما حدى بالسيد الخبير الى الانتقال وإجراء خبرة في موعدها على المحل من الخارج خاصة وأنه لم يقع هناك أي تغيير في حالة المحل أو إصلاح له بين الخبرتين فهو لازال كما كان عليه لأمر سابقا ولم يطرا عليه أي تغيير مما يبقى معه الدفع بخرق الفصل 63 من ق م م في غير محله لإحترام الإجراءات الشكلية والموضوعية للخبرة، وأن الحكم المطعون فيه طبق القانون تطبيقا سليما بعد تدقيق وتمحيص في موضوع النازلة وإجراء خبرتين تقنيتين لذلك فإن تعليقه كان مطابقا للقانون وان جميع الدفع المثاره من قبل المستأنف غير مؤسسه غايتها إطالة عمر النزاع لا غير خاصة وأنه غير متواجد بالمغرب مطلقا بل أن والدته هي من تعتمر المحل نيابة عنه ولا مصلحة له مطلقا في افراغه، وأن الحكم المطعون فيه مصادف للصواب. والتمسا لاجل ما ذكر تأييد الحكم المطعون فيه. وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/04/2023 توصل خلالها الاستاذ (ز.) نائب المستأنف بكتابة الضبط، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/04/2023. محكمة الاستئناف حيث بسط الطرف المستأنف أوجه استئنافه وفق المسطر أعلاه. وحيث فيما يخص السبب المستمد من الاخلالات الشكلية والموضوعية التي شابت الخبرة المعتمدة في الحكم المطعون فيه وخرق مقتضيات الفصل 63 من ق م م، وعدم تمكنه من تقديم وثائقه وفساد تعليل الحكم المستأنف بشأن ذلك، فإنه بالاطلاع على تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير السيد نجيب (أ.) خلال المرحلة الاولى يتبين أن المستأنف بعد استدعاءه لدى السيد الخبير رجع المرجوع بعبارة غير مطلوب، وحضر دفاعه الأستاذ عبد المومن (ص.) كما حضر المستأنف عليهما ودفاعهما وأجريت الخبرة، والخبير في ذلك كان على صواب ولا يمكن اعتبار ذلك خرقا لشكليات الخبرة كما جاء في الدفع، إذ أن الغاية تحققت بحضور دفاعه لجلسة الخبرة باعتباره ممثلا لنائبه والخبرة بذلك جاءت صحيحة وسليمة شكلا ومستوفية لكافة الشروط القانونية، وحيث بخصوص باقي الدفع فبالرجوع الى التقرير المنجز ابتدائيا وكما سبقت الإشارة اليه أعلاه فقد تم فيه احترام مقتضيات الفصل 63 من ق م م، كما أن السيد الخبير أحاط بجميع جوانب الخبرة والنقط الواردة بالحكم التمهيدي المعين به، اد اعتمد في النتائج المتوصل اليها أثناء تحديد التعويض عن الإفراغ على ما يتوفر عليه المحل من عناصر مادية ومعنوية ووفق ما تقتضيه المادة 7 من القانون رقم 16/49 اذ الثابت من تقريره انه بعد استدعائه لطرفي النزاع وانتقاله للمحل المدعى فيه ، ولما وجده مغلقا حدد اوصافه وموقعه وما يحيط به مفيدا انه يقع بحي شعبي من المدينة القديمة و بزققة ضيقة وواجهة واحدة وبناءه قديم وعتيق، و ان النشاط المزاول به هو (بيع مواد الجير الأبيض ومسحوق صباغة الماء بالتقسيط) ومساحته لا تتجاوز 25 متر مربع , واعتمد اثناء تحديد التعويض عن الحق في الكراء على ربح الكراء باحتساب الفرق بين السومة الحالية 200 درهم وسومة كراء محل جديد 1500 درهم ومعامل الموقع(36 شهر) بعد اطلاعه على سومة محلات مجاورة ومماثلة للمحل موضوع الطلب كما انه انه استبعد التعويض عن السمعة والزيناء ليبقى موقفه موقفا سليما امام عدم الادلاء بالتصاريح الضريبية التي تعكس قيمة الدخل المصرح به ومستوى النشاط التجاري للمحل المدعى فيه , كما انه ولما كانت جدرانه وحسب التقارير الملفاة بالملف غير ملبسة ارضيته غير مبلطة وغطاؤه بالميكه و القصدير محمولا على اعمدة خشبية لم يتم اصلاحه مند أكثر من 70 سنة حسب تصريح شقيق المستأنف خلال حضوره إجراءات الخبرة الأولى للخبير امحمد (ط.) في الصفحة الثانية من التقرير فيبقى الحكم المطعون فيه لما

استبعد قيمة عنصر الزبناء والسمعة التجارية وقيمة مصاريف الإصلاحات والتحسينات وحدد التعويض الإجمالي في 46.800 درهم قد طبق صحيح المادة 7 من قانون 16.49 ولم يخرق اي من المقتضيات المحتج بها لتبقى المآخذ المثارة في غير محلها ويتعين ردها ولا مبرر لإجراء خبرة جديدة ولا للتمسك كون الحكم المستأنف حرمه من التعويضات المستحقة له عن الإنتقال إلى محل آخر، والشاملة لمصاريف اليد العاملة و صوائر توثيق و تسجيل العقد الجديد لكون تلك المشمولات لا تدخل ضمن التعويضات المشار إليها ضمن المادة 7 المشار إليها أعلاه , كما انه لا مجال للتمسك بكون خبرة السيد الحسن (م.) المنجزة مند عقد من الزمن قد حددت مبلغ التعويض المستحق له في 96,000,00 درهم، كونه لم يدل بالتقرير حتى يمكن للمحكمة الاطلاع على العناصر المعتمدة فيه للوصول لتلك النتيجة , كما انه وبخصوص باقي الدفوع فالحكم المستأنف قد أجاب عن كل ما اشير بما يوافق صريح القانون ولم يتم الادلاء بما من شأنه تغيير ما تم القضاء به الامر الذي يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لتعليه السليم مع تحميل رافعه الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا. في الشكل : قبول الاستئناف . في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .