

Indemnité d'éviction : Le calcul fondé sur les déclarations fiscales des deux dernières années d'activité est valable malgré une fermeture temporaire pour travaux les années précédentes (CA. com. Casablanca 2019)

| Identification | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| Ref 71984 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 1679 |
| Date de décision 20190417 | N° de dossier 2019/8206/483 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Indemnité d'éviction, Baux | | Mots clés Rapport d'expert, Preuve des améliorations, Indemnité d'éviction, Fermeture temporaire pour travaux, Factures, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Déclarations fiscales, Congé pour reprise personnelle, Bail commercial | |
| Base légale Article(s) : 7 - 25 - 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

Le débat portait sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial dont le congé avait été délivré pour reprise personnelle. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction, subordonnée au versement d'une indemnité fixée sur la base d'une expertise judiciaire. L'appelant principal, le bailleur, contestait le montant de l'indemnité en arguant de l'interruption d'activité du preneur et de l'irrégularité des factures de travaux, tandis que l'appelant incident, le preneur, en sollicitait la majoration en critiquant la méthode d'évaluation de l'expert. La cour d'appel de commerce écarte les deux moyens en validant le rapport d'expertise. Elle retient que l'expert a correctement tenu compte de la fermeture temporaire du fonds pour travaux en se fondant sur les deux dernières déclarations fiscales disponibles, faute pour le bailleur de prouver une perte définitive de la clientèle. La cour juge également que l'absence d'adresse sur les factures de travaux ne les prive pas de leur force probante dès lors qu'elles identifient le preneur et que leur lien avec les améliorations du local n'est pas sérieusement contesté. En l'absence d'éléments probants contraires apportés par les parties pour contester l'évaluation objective du fonds de commerce, la cour considère que le montant fixé par le premier juge est justifié. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم محمد (ل.) بواسطة دفاعه بتاريخ 28/12/2018 بمقال استئنافي ، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 17/07/2017 تحت عدد 3065 في الملف عدد 3587/8222/2017 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى ، وفي الموضوع : بإفراغ المدعى عليه الأصلي حسن (ر.) هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة، وذلك بعد إيداع المدعي أصليا محمد (ل.) لفائدته تعويضا كاملا قدره ثلاثمائة ألف درهم ، وتحميل الطرفين الصائر بالنسبة.

كما تقدم حسن (ر.) باستئناف فرعي لنفس الحكم ، مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/03/2019 .

وحيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا ، وبالتبعية قبول الاستئناف الفرعي الذي قدم وفق مقتضيات الفصل 135 من ق م م .

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن أحمد (رت.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط ، مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17-10-2017 يعرض فيه انه يملك المحل الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة، و الذي يعتمر منه حسن (ر.) المحل التجاري المستخرج منه على وجه الكراء، بسومة كرائية قدرها 726 درهم، و انه يرغب في استرجاع محله قصد استغلاله شخصيا و أنه قد بادر إلى توجيه إنذار للمدعى عليه قصد الإفراغ توصل به هذا الأخير بتاريخ 06/07/2017 ، و لم يستجب لفحوى الإنذار ، لأجله يلتمس الحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ و الحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بالعنوان أعلاه و الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و أرفق مقاله بإنذار و محضر تبليغ و حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه المدلى بها من طرف المدعى عليه بتاريخ 16/07/2018 ، و التي جاء فيها أن الإنذار المحتج به جاء خرقا لشكليات المتطلبة قانونا ، ذلك أن الإنذار لا يعتبر إجراء من إجراءات الدعوى ، و إنما تصرف قانوني ، و بالتالي فمطلبه أي المكتري يجب أن يكون على بينة من صفة باعته، و إلا لن يرتب أية آثار قانونية، و أنه جاء مخالفا لروح التشريع لما يتضمنه من خروقات ، إذ أن إنذار جاء مباشرا و غير صادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط، و أن الإنذار يعد باطلا، و أن السبب الذي بني عليه لم يبق له أساس قانوني وواقعي سليم ،على اعتبار أن المشرع المغربي سن شكليات التي يجب احترامها في الإنذار، ذلك أنه بالإطلاع عليه يتبين أنه لم يعلن بصفة صريحة عن رغبته في إنهاء عقد الكراء، و من جهة أخرى فإن محضر تبليغ الإنذار غير مستوف للشروط المتطلبة قانونا ، و حول الطعن في سبب الإفراغ فان السبب الذي اعتمده المدعي في توجيه الإشعار بالإفراغ ، المتمثل في الرغبة في الاستغلال الشخصي، يبقى غير وجيه من الناحية الواقعية و القانونية ، ذلك أن المدعي لم يدل للمحكمة بما يعزز طلبه من جهة، و أن صفته غير ثابتة في النازلة ، و أن الوثائق المدلى بها، و المرفقة بصحيفة الادعاء لا ترقى حجة في إثبات صفة هذا الأخير، الذي سبق و أن عمد إلى توجيه إنذار يتبنى فيه نفس السبب ، بين نفس الأطراف ، فتح لها ملف بالمحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 4006 / 8206 / 2016 حكم عدد 1118 بتاريخ 03/27/2017 قضت فيه المحكمة بعدم قبول الدعوى، مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا لسبقية البت، لأجله يلتمس الحكم ببطان الإنذار لخرقه لشكليات المتطلبة قانونا، و بصفة احتياطية

الحكم بتعويض مسبق قدره 50000 درهم، و الأمر تمهيديا بإجراء خبرة على المحل المطلوب الحكم بإفراغه يعهد بها إلى احد الخبراء في الشؤون التجارية تحدد مهمته في استدعاء الأطراف طبقا للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ، لتحديد التعويض الكامل المستحق له ، مع حفظ حقه في التقديم بمطالبه الختامية على ضوء الخبرة ، و تحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 06/02/2018 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية يعهد للقيام بها للخبير نجيب اسكير .

و بناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 09/05/2018.

و بناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 26/06/2018 ، و المؤداة عنها الرسوم القضائية و التي جاء فيها أن تقرير السيد الخبير جاء مخالفا لمقتضيات الأمر التمهيدي و لم يحترم الشكليات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية الفصل 63 و ما بعده، و كذا مقتضيات الحكم التمهيدي، ذلك أن العارض لم يتم استدعاؤه بشكل قانوني ، مما تكون معه الخبرة غير حضورية بالنسبة له، و يتعين تبعا لذلك استبعادها لإخلالها بالشكليات المطلوبة قانونا ، و الحكم من جديد بإجراء خبرة حسابية جديدة تحفظ للعارض كافة حقوقه، و في الموضوع فان المحل التجاري و حسب الثابت من وثائق الملف مختص في إعداد الوجبات (مطعم) و بمواصفات حديثة، و بموقع استراتيجي يعرف رواجاً تجارياً مهماً، و أن الخلاصات التي توصل إليها السيد الخبير لا تنسجم و الوضعية الحقيقية و الراهنة للمحل الذي يعرف رواجاً تجارياً مهماً، و أن السيد الخبير قد عين كون المحل في ملتقى شارع رئيسي (الباشا عبد الحميد) و المدارة المؤدية إلى الخبازات و الذي يعرف حركية مستمرة و رواجاً مستمرا صحبتته (صور) كما أن المحل به تحسينات مهمة تزيد قيمتها عن 97.310,00 درهم ، و أن الثابت انه عمد لشراء الأصل التجاري بتاريخ 04/08/2003 ، و من تم يبقى محقا في المطالبة بتعويض مستقل عن باقي عناصر الأصل التجاري، إعمالا لمقتضيات المادة 25 من القانون 49/16 ، و عليه فان العارض يسجل تحفظه بخصوص تقرير السيد الخبير ، حول ما توصل إليه من خلاصات على اعتبار أن محلات تجارية بنفس المنطقة وصلت قيمة الأصل التجاري بها (ستة مائة ألف درهم 600.000,00 درهم) سيما وأن الأمر يتعلق بمحل تجاري به مطعم لإعداد الوجبات بمواصفات حديثة، و باسم تجاري و بسمعة تجارية و زبائن، كلها عناصر لم يتم تقديرها بشكل موضوعي، لأجله يلتزم الحكم باستبعاد الخبرة و الحكم من جديد بإجراء خبرة حسابية جديدة، و بصفة احتياطية فان العارض يجد نفسه محقا في المطالبة بتعويض إجمالي يقدره العارض بكل اعتدال في مبلغ لا يقل عن 600.000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر.

و أرفق مقاله بشواهد الملكية و 8 صور شمسية للفواتير سبق الإدلاء بها للسيد الخبير وصور فوتوغرافية.

و بعد مناقشة القضية، صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه، استأنفه المدعى عليه الأول محمد (ل.) ، و جاء في أسباب استئنائه بعد ذكر موجز الوقائع ، أن الحكم المستأنف اعتمد في قضاؤه على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير نجيب اسكير ، الذي لا يتضمن من العناصر والبيانات ما يكفي لتبيان الضرر الحاصل للمكتري جراء الإفراغ ، إذ أشار إلى أن المدعى عليه قدم إقرارا ضريبيا عن سنة 2017 ، في حين أن الفصل 7 من القانون رقم 49-16 ينص على أن التعويض يشمل قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من تصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة ، مما يؤكد أن المستأنف عليه لم يكن يصرح بأي دخل طيلة مدة استغلاله للمحل ، الشيء الذي دفع العارض إلى تقديم طلب استجواب لمصلحة الضرائب ، فأجاز السيد المفوض القضائي محضرا أثبت فيه أنه وحسب النظام الجزافي ، فإن التصريح السنوي لسنة 2016 هو 47.850,00 درهم ، ولسنة 2017 هو 52.280,00 درهم ، وأما سنة 2015 و 2016 فكان المحل متوقفا عن النشاط ، مما يتبين معه أن المستأنف عليه لم يكتسب بعد الأصل التجاري الذي يستوجب معه الحصول على تعويض، كما أن الفواتير المدلى بها من أجل إثبات القيام بالإصلاحات ، لا تحمل عنوان المحل ، علاوة على ذلك فإن ما حدده الخبير من تعويض يعادل قيمة العقار بأكمله. لأجله يلتزم قبول الاستئناف شكلا لوقوعه داخل الأجل. وفي الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي : الحكم برفض الطلب ، أو الأمر بإجراء خبرة ، و احتياطيا تعديل الحكم المستأنف ، وتخفيض التعويض المقابل للإخلاء إلى الحد المعقول ، و تحميل المستأنف عليه الصائر . و أرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

و بناء على المذكرة الجوابية المرفقة باستئناف فرعي مؤداة عنه الرسوم القضائية ، والمدلى بهما من طرف نائب المستشارف عليه خلال جلسة 27/03/2019 ، يعرض من خلالهما أن الوثائق المقدمة للخبير واثق رسمية ، لم يتم الطعن فيها بموجب قانوني، وأن العارض ومنذ ما يزيد عن 20 سنة وهو يستغل المحل ، إذ أنه اشترى الأصل التجاري سنة 2003 ، أي قبل شراء المستشارف عليه للعقار، مما يكون معه نعي المستشارف غير سليم ، وأما محضر الاستجواب المدلى فقد صدر بناء على أمر رئيس المحكمة الابتدائية بالقنيطرة ، وهو أمر يخرج عن اختصاصه مادام النزاع معروضا في الجوهرة أمام المحكمة التجارية ، كما أن الأمر يتعلق بمحل تجاري ، فضلا على أن المحضر المنجز يخرج عن اختصاص المفوض القضائي المحدد بمقتضى المادة 15 من القانون رقم 81/03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين ، وفي الاستئناف الفرعي ، فإن السبب الذي سبب به المكري الإنذار بالإفراغ هو الرغبة في الاستعمال الشخصي ، وهو سبب غير ثابت اعتبارا لكل المكري يتوفر على مجموعة من الأملاك العقارية ، مما يتعين معه الحكم ببطلان السبب الذي أسس عليه الإنذار، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن الخبير لم يحدد في تقريره عناصر الأصل التجاري بشكل ينسجم ووضعية المحل ، وموقعه الاستراتيجي ، والرواج التجاري الذي يعرفه ، لذلك يلتمس رد الاستئناف الأصلي ، وفي الاستئناف الفرعي الحكم بالرفع من مبلغ التعويض إلى مبلغ 600.000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميل المستشارف عليه فرعيا الصائر ابتدائيا واستئنافيا . وأرفق مذكرته بصور من: رخصة إدارية ، وشهادة بموافقة المالك على ممارسة النشاط، ووصلات كرائية ، وتقرير خبرة.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/04/2019 تخلف عنها نائب الطاعن رغم تبليغه بكتابة ضبط هذه المحكمة، وحضر نائب المستشارف عليه ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة، فتم حجزها للمداولة لجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستشارفان أصليا وفرعيا على الحكم المستشارف ما سطر بمقاليهما.

وحيث إنه من الثابت أن صفة الطاعن أصليا كمالك للعقار ، وكمؤجر للعين موضوع طلب الإفراغ ، قائمة سواء من خلال الحكم السابق الصادر بين الطرفين ، أو من خلال شهادة الموافقة الصادرة عن المالك، والتي أدلى بها المكري للسلطات الإدارية من أجل الحصول على الرخصة لمزاولة النشاط ، علما أن من أدلى بحجة فهو قائل بما فيها ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن تمسك المستشارف عليه بسبقية البت في الطلب ، بصدر حكم قضى بعدم قبول الطلب ، فليس في الملف ما يثبت صدور هذا الحكم ، فضلا على أن سبقية البت تثبت للأحكام الفاصلة في موضوع النزاع ، دون تلك القاضية بعدم القبول .

وحيث إنه وخلافا لما تمسك به الطاعنان ، فإن الحكم المستشارف علل قضاءه تعليلا قانونيا سليما ، ذلك أنه بالاطلاع على تقرير الخبرة ، يتبين بأن الخبير أخذ بعين الاعتبار كون المحل المكترى كان متوقفا عن النشاط خلال السنتين السابقتين عن سنة 2016 و2017 ، وذلك من أجل الإصلاح ، واعتمد في احتساب قيمة النشاط التجاري على التصريحين الضريبيين المدلى بهما ، ليحدد فقط متوسط الدخل عن السنتين المصرح بهما دون غيرهما ، كما أن المستشارف أصليا لم يثبت أن التوقف عن النشاط كان نهائيا أو ترتب عليه فقدان الزبناء وضياع السمعة التجارية ، وأما بشأن سبب الاستئناف المتعلق بكون الخبير حدد التعويض عن التحسينات على الرغم من كون الفواتير المقدمة لا تشير لرقم المحل، فإنه من المعلوم أن بيان عنوان المحل المعني بالإصلاح لا يعد شرطا لازما لقبول الفاتورة ، ولصحة الاحتجاج بها في مثل هذه الأحوال، طالما أن هذه الفواتير تشير إلى اسم المستشارف عليه أصليا ، وتحدد قيمة الإصلاح ، وتاريخ صدورها ، وأنه على من يدعي أن الفواتير تتعلق بمعاملة أخرى غير أشغال الإصلاح التي خضع لها المحل المدعى فيه ، فعليه إثبات ذلك، مما يبقى معه هذا السبب من أسباب النعي على الخبرة هو الآخر غير مؤسس.

وحيث إن تقرير الخبير جاء موضوعيا اعتمد فيه محرره على المعاينة الميدانية للمحل ومحيطه، وعلى نوع النشاط الممارس به ، وأن الطاعنين لم يدليا من جانبهما بما يفيد مخالفة التحديد المشار إليه ، للسومة الجاري بها العمل بنفس المنطقة ، وبخصوص نفس الامتيازات التي يحظى بها المحل المطلوب إفراغه ، مما يكون معه الاستئناف الأصلي والفرعي غير مرتكزين على أساس قانوني ، ويتعين ردهما ، مع تأييد الحكم المستشارف وتحميل كل طاعن صائر طعنه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي .

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.