

**Indemnité d'éviction :
L'indemnisation de la clientèle
est due après deux ans
d'exploitation effective, peu
importe la date d'inscription au
registre du commerce (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64365	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4412
Date de décision 20221011	N° de dossier 2022/8206/535	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Loi sur les baux commerciaux, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Clientèle et achalandage, 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 critères d'évaluation du fonds de commerce et les chefs de préjudice indemnisables. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité sur la base d'un premier rapport d'expertise. Le preneur appelant contestait le caractère dérisoire de cette indemnité, arguant d'une sous-évaluation de son fonds et sollicitant une nouvelle expertise. Après avoir ordonné une seconde expertise, la cour procède à une analyse critique de ses conclusions au regard des dispositions de la loi n° 49-16. La cour retient que le fonds de commerce est constitué dès lors que le preneur justifie d'une exploitation de plus de deux ans, peu important la date d'inscription au registre du commerce, et alloue en conséquence une indemnité pour la perte de la clientèle. Elle écarte cependant les indemnités proposées par l'expert au titre des améliorations, faute de justificatifs et au motif que les équipements concernés sont des biens meubles non incorporés au local. De même, la cour exclut les frais administratifs de changement d'adresse, considérant qu'ils n'entrent pas dans le champ des préjudices réparables définis par la loi. En conséquence, la cour réforme partiellement le jugement entrepris en rehaussant le montant de l'indemnité d'éviction et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد بوشعيب (ص.) بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/01/2022، يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 1567 بتاريخ 27/07/2021 القاضي بإجراء خبرة والحكم القطعي عدد 10925 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/11/2021 في الملف عدد 3388/8219/2021 القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 24/12/2020 وبأفراغه من المحل التجاري الكائن بتعاونية [العنوان] أزمو هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مقابل تعويض عن الإفراغ محدد في مبلغ 46.000,00 درهم تؤديه المدعية لفائدته مع بقاء المدعى عليه بالمحل التجاري إلى غاية التنفيذ وبتحميل المدعية الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث سبق البت في الاستئناف بالقبول بموجب القرار التمهيدي رقم 368 المؤرخ في 28/04/2022.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف أن السيدة امينة (س.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها أبرمت مع المدعى عليه عقد كراء المحل التجاري الكائن بتعاونية [العنوان] أزمو ، و أن العارضة في حاجة ماسة لاسترجاع المحل للاستعمال الشخصي و أنها أنذرت بذلك لإفراغ المحل دون نتيجة، والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكتري و الحكم بالتالي بإفراغه من المحل الكائن بتعاونية [العنوان] أزمو هو و من يقوم مقامه و تحميلة الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل . وأدلى بنسخة طبق الأصل من عقد كراء – إنذار – محضر تبليغ – شهادة ملكية – صورة محضر عرض عيني مع وصولات إيداع .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد للمدعى عليه المدلى بهما بواسطة نائبه عرض من خلالهما أن الدعوى جاءت عديمة الإثبات و مخالفة للفصول 1 و 32 من ق م م ، كما أن الإنذار لا تتوفر فيه كافة الشروط الشكلية و الموضوعية و أن تبليغه جاء غير محترم للمدة المنصوص عليه قانونا لتقديم دعوى الإفراغ ، و أن سبب الإفراغ يفتقر إلى الجدية التي جعلها المشرع أمرا إلزاميا ، و أن العارض يتقدم بطلب مضاد للتعويض عما سيلحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ طبقا للمادة 27 من قانون 16/49 ، و التمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و رفضه موضوعا و في المقال المضاد الحكم للعارض بتعويض مسبق قدره 8000 درهم و بإجراء خبرة لتحديد التعويض للعارض عن الإفراغ و حفظ حقه في الإدلاء بمطالبه النهائية و تحميل المحكوم عليه الصائر .

وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد بوشعيب (ص.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف ان المستأنف يستغرب من هذه الدعوى التي تزعم فيها المستأنف عليها انها في حاجة ماسة لاسترجاع المحل التجاري للاستعمال الشخصي علما أن هذه الأخيرة لها أملاك أخرى وليست في حاجة لهذا المحل بل الغرض من ذلك

هو المضاربات العقارية والتجارية لأن هذا المحل التجاري كان يعرف ركودا الى أن شغله المستأنف في مجال صناعة وتجارة المأكولات الخفيفة فأصبح هذا المحل التجاري يعرف توافد عدد كبير من الزبناء يوميا نظرا لجودة منتوجاته وهذا الرواج التجاري هو الذي دفع المستأنف عليها الى سن حرب وهجومات عديدة على المستأنف للضغط عليه من اجل إفراغه من هذا المحل التجاري بعد أن أصبحت له قيمة تجارية كبيرة ناتجة عن المجهودات الجبارة التي بدلها المستأنف لإنعاش التجارة فيه والرفع من مستواه الاقتصادي والتجاري الأمر الذي حرك مطامع المستأنف عليها ورغبتها في استرجاع هذا المحل التجاري بعد ان أصبحت له مكانة تجارية لم تكن له في السابق .و أمرت المحكمة الابتدائية تمهيدا بإجراء خبرة عهد بها الى الخبير محمد (س.) الذي انجز تقريرا خلص فيه الى تحديد تعويض عن فقدان الأصل التجاري المحدد في مبلغ 46.000,00 درهم. و أن هذا التعويض لا يليلق او يناسب قيمة الأصل التجاري موضوع النزاع بل انه تعويض هزيل يحقق مصالح المستأنف عليها في المضاربات العقارية والتجارية في المنطقة التي يتواجد بها هذا المحل التجاري الذي هو عبارة عن سوق تجاري عرف ارتفاعا كبيرا في سعر المتر المربع وهذا هو السبب الحقيقي وراء الدعوى الحالية .وأن المستأنف اعتبر الخبرة الحالية غير موضوعية ومجحفة في حقه نظرا للتعويض الهزيل الذي حددته . وكان لزاما على المحكمة أن تقضي باجراء خبرة مضادة او خبرة ثانية للوقوف على حقيقة قيمة الأصل التجاري المتنازع فيه لكنها لم تفعل وهذا ما يعاب على الحكم المطعون فيه ويجعله ضعيف التعليل الموازي لانعدامه . وان الحكم المستأنف لم يتسم بالموضوعية بل استجابة لمطالب المستأنف عليها ضاربا بعرض الحائط مصالح المستأنف مما يجعله حكما جانبا للصواب فاقتدا لتوازنه ومخلا بمصالح المستأنف المشروعة. وأن ما يعاب على الحكم المطعون فيه انه لم يتحقق من الأسباب التي دفعت بها المستأنف عليها في الدعوى الحالية .وكان على القضاء الابتدائي أن يقضي تمهيدا بإجراء بحث حول سبب الاحتياج وظروفه ووجوده من عدم وجوده قبل اللجوء الى اجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري وهذا ايضا ما يعاب على الحكم المطعون فيه ويجعله حكما معيبا فاقتدا للصواب مما أضر بمصالح المستأنف المادية والمعنوية ضررا بليغا. وأن طلب التحقق من مدى مصداقية أسباب رفع الدعوى الحالية يعطي الحق لمحكمة الاستئناف التجارية أن تنشر الدعوى من جديد وتناقش الأسباب الدافعة لرفع هذه الدعوى ومعرفة هل هناك احتياج فعلا من عدمه وهل هناك مصداقية أم أن الأمر لا يعد ان يكون سوى مضاربات تجارية ترمي المستأنف عليها من وراءها الى تحقيق ارباح جد مهمة .و تبعا لذلك فإن الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به وحقق مصالح المستأنف عليها مادام لم يتحقق من جدية أسباب رفع الدعوى ولم يستجيب لطلبات المستأنف مما يجعله حكما معيبا ويستوجب الطعن فيه بالاستئناف لارجاع الامور الى نصابها. وأن طلب خبرة مضادة يعد طلبا جديا ومبني على اسس واقعية سليمة. وتبعا لذلك فان الحكم المطعون فيه لم يكن صائبا فيما قضى به. والتمس لاجل ذلك الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي من جديد الحكم تمهيدا باجراء خبرة مضادة لتحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري موضوع النزاع وذلك بعد التأكد من صحة ادعاءات المستأنف عليها من عدمه. مع حفظ حق المستأنف في التعقيب على الخبرة مع تحميل المستأنف عليها الصائر مع شمول القرار بالنفاذ المعجل.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 24/03/2022 والتي جاء فيها أن الخبرة الإبتدائية والتي تم انجازها من طرف الخبير محمد (س.) حددت مبلغ التعويض الإجمالي في 46.000 درهم اعتمادا على ان اسم السمعة التجارية منعدم وان مصاريف إصلاحات المحل التجاري منعدمة وأن مصاريف الانتقال 6000 درهم ومصاريف فك المدخنة 4000 درهم وأن حق الإيجار 36,000 درهم .وإن هذه المعطيات وإن كانت لا تخدم مصالح العارضة فإنها قبلت بها تفاديا لتطويل المسطرة ورغبة منها في استرجاع محلها خصوصا أن المستأنف لا يؤدي المبالغ الكرائية إلا بعد إنذاره .وأن المبلغ المحكوم به لفائدة المستأنف كان مناسباً للمدة التي قضاها المستأنف في المحل ولا تصل حتى إلى المبالغ التي أنفقها الكراء المحل فالمتضرر الأول في العارضة .والتمسست لاجل ذلك تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

وبجلسة 28/04/2022 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا تمهيدا تحت عدد368 قضى باجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها للخبير موسى (ج.) الذي وضع تقريرا خلص فيه الى تحديد التعويض الاجمالي والمستحق لمالك الأصل التجاري الناجم عن افراغه من المحل الكائن بتعاونية [العنوان] ازموور في مبلغ 62.000 درهم.

وبناء على المذكرة التعقيبية على الخبرة المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 20/09/2022 جاء فيها أن الخبرة لم تحدد

التعويض الخاص بالمحل التجاري المتنازع فيه والذي يتواجد في منطقة تجارية تعرف ارتفاع سعر المتر المربع وكذلك ارتفاع اثمان المحلات التجارية ولكن تفاديا للاستمرار في النزاعات القضائية مع المستأنف عليها فإنه يود انتهاء النزاع على ضوء ما اسفرت عليه هذه الخبرة من تعويض وقدره 62.000,00 درهم رغم هزأته. والتمس تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة مع التجريح في الخبر المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة 20/09/2022 جاء فيها الى الخبر اشار الى تبليغ مكتب الاستاذ عبد القادر (ب.) عن طريق رسالة محمولة. وأن الأمر يخالف مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية التي تنص على ضرورة استدعاء الأطراف ووكلائهم وأن الرسالة لا تتضمن الاستدعاء وإنما إخبار. وبالتالي فإن الخبرة تفتقد الى العنصر الشكلي الضروري لانجاحها. وأن الخبر عمد الى تقويم المحل رغم أن الطرف المستأنف قد بادر الى افرأغه واستغلال محل مجاور وهذا هو موضوع محضر المعاينة المجردة المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد (ز.) والذي انتقل يوم 10/05/2022 الى المحل الذي يعود الى ملكيتها ووجد أن المستأنف انتقل منه الى محل مجاور رقمه 5 تعود ملكيته الى السيد مصطفى (ب.). وأن الخبر بتقويمه للمحل لا يزال به أي نشاط قد وقع في المحضر وأدلى باي كاذب سيكون موضوع شكاية مستقلة الى الجهات المعنية قصد اتخاذ اللازم. وأن الخبر لم يقدم أي سند مادي أو قانوني يفيد اعتماده على معطيات قانونية حسابية لتحديد المبلغ المستحق رغم عدم ممارسة أي نشاط به، كما أنه لم يشر لا من قريب ولا من بعيد الى الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية المنجزة من طرف الخبر السيد محمد (س.) وهذا يبين بالملوس تواطأ الخبر بشكل من الاشكال مع المستأنف قصد الاضرار بمصالحها المادية. والتمست لاجل ما ذكر تعيين خبر اخر لانجاز المهمة واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 20/09/2022 حضرها الاستاذ (ع.) عن الاستاذ (ب.) وحضر الاستاذ (ق.) وأدلى كل من الحاضرين بمذكراتهم التعقيبية بعد الخبرة. فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 11/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب فيما قضى به على اعتبار أن المبلغ المحكوم به يبقى تعويضا هزيلا لا يناسب قيمة الأصل التجاري موضوع النزاع ملتصا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بإجراء خبرة مضادة لتحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري موضوع النزاع.

وحيث إن الخبرة الأولى المأمور بها في المرحلة الابتدائية والمنجزة من قبل الخبر السيد محمد (س.) لم تحدد التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية استنادا لكون المحل لم يستوف المدة القانونية لتكوين الأصل التجاري باعتبار أنه مسجل بالسجل التجاري فقط بتاريخ 3/7/2021 في حين أن الثابت من خلال عقد الكراء أن هذا الأخير مبرم منذ 2/5/2018 وأن المستأنف أدلى بوصول أداء مبلغ جزئي لمصلحة الضرائب محدد في 4120 درهم عن سنة 2021 مما حدا بهذه المحكمة إلى الأمر تمهيدا بإجراء خبرة ثانية عهد بها للخبر موسى (ج.) الذي حدد التعويض كما يلي:

1- عن الحق في الايجار: مقابل سنتين من التعويض على اساس الفرق بين متوسط السومات المتداولة بالجوار وتلك التي يؤديها المكترى $14400 = 60 \times (2000 - 2600)$ درهم

2- عن الزبناء والسمعة التجارية: مقابل سنة من متوسط الدخل الجزافي السنوي من شواهد الدخل لسنتين الاخيرتين (2019 و 2020) في مبلغ (39000 درهم).

3- عن التحسينات والاصلاحات في مبلغ (4000 درهم)

4- مصاريف الانتقال في مبلغ (4400 درهم)

وحيث من جهة ثانية، فإن التعويض المحدد والوارد بتقرير الخبر موسى (ج.) عن نقل العنوان إلى مكان آخر والقيام بإجراءات أمام

الإدارة الترابية للحصول على الرخصة وما يرتبط به من أتعاب ينبغي صرفها إلى مكتب الاستشارة هو تعويض غير مبرر لأنه ليس من التعويضات المحددة بموجب المادة 7 من قانون 1649 الشيء الذي يجعل الخبير لم يكن موفقا في تحديد التعويض المذكور ويتعين بالتالي عدم احتسابه ضمنه التعويض الكامل.

وحيث من جهة أخرى، فإن التعويض المحدد من طرف الخبير (ج.) بخصوص الإصلاحات والتحسينات غير مبرر بأي دليل (فواتير وكشوفات حسابية..) فضلا عن كون مضخة الدخان وواقية الشمس من المعدات القابلة للنقل ولا تعد من قبيل الاستثمارات الغير القابلة للتحويل مما يتعين معه استثناء التعويض المحدد من طرف الخبير في 4000 درهم من التعويض الإجمالي .

وحيث من جهة ثالثة فإن التعويض المحدد من طرف الخبير عن الحق في الايجار اتسم بالموضوعية اد خلص الى أن المشاهدة الحالية محددة في مبلغ (2000 درهم) وأنه بحكم المحلات المجاورة موقعا ومساحة فإن السومة أصبحت تتراوح من 2400 و 2800 وباحتساب الفرق بين السومتين (2000 – 2600) = 600 درهم فتم احتساب الفارق المذكور لمدة 24 شهرا (سنتين) $24 \times 600 = 14400$ درهم مما ارتأت معه المحكمة الإبقاء على التعويض المذكور ضمن التعويض الكامل.

وحيث من جهة أخرى فإنه خلافا لما خلص اليه الخبير محمد (س.) من كون المستأنف غير محق في التعويض عن الزيناء والسمعة التجارية لعدم استيفاء مدة السنتين لتكوين الاصل التجاري والحال أن عقد الكراء مبرم منذ 12/05/2018 وأن المستأنف أدلى بوصل أداء مبلغ جزافي لمصلحة الضرائب في 4120 درهم الشيء الذي يجعل التعويض عن الزيناء والسمعة التجارية ينبغي احتسابه في ضوء فوات ربح سنة من متوسط الدخل الجزافي السنوي المحدد من طرف ادارة الضرائب حسب الشواهد المدلى بها مما يكون معه ما انتهى اليه الخبير موسى (ج.) من كون التعويض المذكور حدد في 39200 درهم صائبا ويتعين اعتماده.

وحيث يتعين كذلك احتساب مبلغ التعويض عن نقل السلع المحدد من طرف الخبير في مبلغ 300 درهم.

ويحث يكون التعويض الاجمالي تبعا لما فصل أعلاه محددًا كالتالي: 39200 درهم + 14400 درهم + 300 درهم = (53900 درهم).

وحيث بالنظر لما فصل أعلاه فإنه يتعين اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المطعون فيه بالرفع من المبلغ المحكوم به وجعله محددًا في 53900 درهم.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا ، انتهائيا وحضوريا:

في الشكل: سبق البت في الاستئناف بالقبول.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 53.900 درهم وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.