

**Indemnité d'éviction :
L'indemnisation de la clientèle et
de la réputation commerciale est
subordonnée à la production des
déclarations fiscales des quatre
dernières années (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60683	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2439
Date de décision 20230406	N° de dossier 2023/8206/2986	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation partielle, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Déclarations fiscales, Contestation du rapport d'expert, Congé pour reprise personnelle, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la fixation d'une indemnité d'éviction dans le cadre d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce précise les modalités d'évaluation des éléments incorporels du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait validé le congé et alloué une indemnité au preneur sur la base d'une première expertise. En appel, le preneur contestait cette évaluation jugée insuffisante, tandis que le bailleur, par un appel incident, en sollicitait la réduction. La cour retient que l'évaluation de la clientèle et de la réputation commerciale doit se fonder, en application de l'article 7 de la loi 49.16, sur les déclarations fiscales des quatre années précédant la demande d'éviction. Dès lors, elle écarte du calcul les montants proposés par l'expert au titre de ces éléments dès lors qu'ils reposaient sur des documents fiscaux établis postérieurement au congé et à l'introduction de l'instance, les considérant comme ayant été préparés pour les besoins de la cause. La cour rejette également l'indemnisation des améliorations justifiées par une facture postérieure au litige. Le jugement est par conséquent réformé par une augmentation du montant de l'indemnité d'éviction, après déduction des postes non justifiés, et l'appel incident du bailleur est rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة محمد بن عدي (س.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 07/04/2022 ، يستأنفون بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي باجراء خبرة بواسطة الخبير نجيب (ا.) وكذا الحكم القطعي عدد 4634 الصادر بتاريخ 14/12/2021 في الملف عدد 3973/8207/2020 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بأداء المدعى عليه فرعيا (محمد (ر.)) لفائدة المدعين فرعيا (ورثة محمد بن عدي (س.)) تعويضا قدره 203.000.00 درهم، مقابل إفراغهم هم و من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل الكائن بشارع محمد الخامس رقم [رقم] القنيطرة، و بتحصيل الصائر مناصفة لطرفي الدعوى، و رفض باقياالطلب.

وحيث تقدم محمد (ر.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 04/07/2022 باستئناف فرعي يستأنف بموجبه الحكمين المشار الى مراجعتهما أعلاه

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليه السيد محمد (ر.) تقدم بتاريخ 28/12/2020، بمقال للمحكمة التجارية بالرباط، عرض فيه ان المدعى عليهم يكترون منه المحل التجاري الكائن بعنوانهم أعلاه بسومة شهرية قدرها 230.00 درهم و الثابتة بمقتضى أمر رقم 856 الصادر بتاريخ 29/06/2007 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 248/5/2007، و أنه وجه لهم إنذارا يبدي به رغبته في إنهاء العلاقة الكرائية و استرجاع المحل لاستغلاله لمصلحته الشخصية، وقد توصلوا به بتاريخ 03/09/2020، إلا أنهم لا زالوا يعتمرون المحل موضوع الدعوى رغم إمهالهم ثلاثة أشهر وفق مقتضيات القانون 49.16، ملتصقا المصادقة على الاشعار بالإفراغ المبلغ المدعى عليه بتاريخ 03/09/2020 و الحكم بإفراغ المدعى عليهم و من يقوم مقامهم او بإذنهم و من جميع امتعتهم من المحل التجاري الكائن بشارع محمد الخامس رقم [رقم] القنيطرة، وشمول حكم بالنفاذ المعجل و تحصيل المدعى عليه الصائر . وأرفق المقال بمحضر تبليغ إنذار و صورة شهادة ملكية و تفويض و صورة حكم.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليهم مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/02/2021 أكدوا من خلال الجواب شكلا ان الدعوى خالية مما يثبت العلاقة الكرائية، و أن الدعوى وجهت ضد ورثة محمد بن علي (س.) دون بيان من أين أتى بالاسم، والحال أن المعتمرين للمحل هم ورثة كرشى (م.) حسب وصولات الكراء المودعة بصندوق المحكمة، مما تبقى معه الدعوى منعومة الصفة، كما ادلى المدعي بتفويض من السيدة اشلحة (ا.) بصفتها شريكته في الرسم العقاري للمدعي فيه تفويض له فيه صلاحية المطالبة بافراغاللمكترين من المحل، في حين أدلى بشهادة ملكية لسنة 2019 و هو ما يعتبر غير ذي موضوعي غير ذي أساس، و بخصوص الإنذار فإنه باطل لعدم توفر موجهه على الصفة لكونه لا يملك المحل لوحده و أن الإنذار يجب أن يتضمن اسم المالك الثاني للعقار، و أن الإنذار لم يتم وفق شكلياته و أن المكتري هم ورثة كرشى (ا.) و من معه و لا وجود لورثة محمد بن عدي (س.)، و انه يجب التذكير أن المحل مكترى منذ 40 سنة، و في الطلب المضاد، فإنه المطالبة في حالة قبولها ستلحق بهم ضررا، لكونهم يملكون نشاطا بالمحل منذ 40 سنة حيث تتوفر لهم الصفة التجارية و اكتسبوا شهرة تجارية و زبناء، و ان المحل يتواجد بشارع رئيسي و ذو مساحة مهمة، ملتصقين في الطلب الأصلي عدم قبول الدعوى و بطلان الإنذار وفي الطلب المضاد إجراء خبرة تقييمية على المحل التجاري و عناصره التجارية قصد تحديد قيمة الضرر الذي سيلحق المكترين من جراء نقل نشاطهم إلى محل آخر و ما سيلحقهم من خسارة

بفقدان الحق في الكراء و الاتصال بالسمعة التجارية ومصاريف البحث عن مكان مناسب و نقل المعدات، على أن تؤدي مصاريف الخبرة التقويمية من طرف المدعي باعتباره المتسبب في خسارة المكثرون و حفظ البت في الإدلاء بطلباتهم الختامية على ضوء الخبرة. مرفقا المذكرة بصورة من وصولات إيداع كراء و صورة من بطاقة وطنية و صورة محضر معاينة .

و بناء على تعقيب نائب المدعي بجلسة 30/03/2021 أكد من خلاله أن الصفة ثابتة بموجب الحكم المدلى به رفقة المقال، و أنه يدلي بوثائق اخرى تثبت الصفة، وأن المسمى ابراهيم (ك.) من خلال محضري معاينة مجردة مرفقين بمقال استعجالي لرفع الضرر سبق أن قدم نفسه بصفه أحد ورثة بن عدي (س.)، مما يبقى ما أثير من المدعى عليهم غير مجد و يتعين رده و انه لا يمانع في إجراء خبرة، ملتصقا متميعه بما ورد بمقاله. مرفقا مذكرته بصورة من مقال استعجالي و استدعاء لملف استعجالي.

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 364 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27/04/2021 والقاضي بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري عين لها الخبير السيد نجيب (ا.) .

و بناء على تقرير الخبرة المنجز والمودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 28/10/2021 والذي خلص فيه الخبير المعين إلى أن التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري محدد في مبلغ 203.092.00 درهم، فصله كالتالي : مبلغ 187.092.00 درهم عن الحق في الكراء، و مبلغ 12.500.000 درهم عن الاصلاحات و التحسينات، و مبلغ 3500.00 عن مصاريف الانتقال من المحل.

و بناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعي بجلسة 30/11/2021 والتي أكد من خلالها أن الخبير لم يكن موضوعيا في تقريره و قدر تويضا مبالغا فيه محل لا يتوفر على المواصفات التي ذكرها و لا يتواجد بموقع وفق ما فصله، و التمس من خلالها رد دفع المدعى عليهم و متميعه بما ورد في مذكرته الحالية و مقاله الافتتاحي.

و بناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعى عليهم بجلسة 30/11/2021 مؤدى عنها الرسوم القضائية، و التي أكد من خلالها أن الخبرة غير موضوعية ولم تأخذ بعين الاعتبار قيمة المحل ولم يقدر التعويض عن الزبائن و السمعة التجارية و الذي يبقى جوهريا في تقدير التعويض، و التمس الأمر بإجراء خبرة جديدة يعهد بما لخبير آخر تكون أكثر موضوعية، و احتياطيا الحكم لفائدة العارضين و تحميل المدعي الصائر

و بتاريخ 14/12/2021 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بكونهم سبق لهم ان دفعوا ابتدائيا بعدم قبول الدعوى شكلا وهو الدفع الذي لم تستجب له المحكمة و أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن المستانفين يجددون دفعهم وفق التالي: إذ ادعى المدعي ان المدعى عليهم يكتثرون منه المحل التجاري الكائن بشارع محمد الخامس رقم [رقم] الطابق العلوي القنيطرة وأن هذا الادعاء جاء خاليا من الحجة المثبتة للعلاقة الكرائية وكذلك وجه المدعي دعواه ضد ورثة محمد بن علي (س.) دون بيان من اينأتى بهذا الاسم والحال أن المعتمرين للمحل التجاري على وجه الكراء هم ورثة كرشي (م.) حسب وصولات الكراء المودعة بصندوق المحكمة والمدلى بها رفقة المذكرة الجوابية و بذلك تبقى دعوى المدعي منعدمة الصفة و الاثبات و يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستانف فيما قضى به و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا و كذلك ادلى المدعي بتفويض من اشلحة (ا.) بصفتها شريكة في الرسم العقاري للمدعي فيه تفوض له صلاحية المطالبة بإفراغ المكثرون من المدعي فيه في حين ادلى بشهادة الملكية لسنة 2019 لاثبات ملكية المدعى فيه وهو ما يعتبر غير ذي موضوع وغير ذي أساس قانوني للمطالبة بالافراغ. و حول بطلان الإنذار بالإفراغ فقد أسس المدعي دعواه على الاشعار بالافراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 03/09/2020 ملتصقا المصادقة عليه والحكم بافراغ المدعى عليهم من المحل المدعي فيه وأن باعث الإنذار لا يتوفر على الصفة الكلية لمباشرة طلب الافراغ لانه عزز دعواه بتفويض مفاده ان العقار المحتوي على المحل التجاري الذي يعتمره المكثرون لا يملكه لوحده بل هناك شريك اخر هو السيدة اشلحة (ا.) وبذلك فالاشعار بالافراغ ينبغي أن يتضمن اسم الشريك الثاني للعقار بدلا من اسم مالك

واحد وأن الإشعار بالافراغ الموجه للمدعى عليهم موجه من غير ذي صفة ومن جهة أخرى فالإنذار جاء مخالفا لمقتضيات ظهير 1955 لعدم تضمينه نوع العقد الذي يربط باعته بالعارضين ومدة التعاقد و غير مضمن بالسبب الجدي الذي من اجله المطالبة بالافراغ من جهة أخرى فان تبليغ العارضين بالإنذار لم يتم بناء على أمر السيد رئيس المحكمة وانما تم بواسطة مفوض قضائي دون أن يتم بالطرق القانونية لتبليغ الأحكام التي تقتضي تدوين شهادة التسليم لمعلومات عن مستلم الإنذار وهويته فضلا عن كون الإنذار لم يحدد أسماء الورثة بدقة ونوع العلاقة التي تربطهم بالمكتري الأصلي من بعد وفاته سيما وان اسم المكتري الأصلي هو كرشني (م.) وورثته هم كرشني (إ.) ومن معه ولا وجود لورثة محمد بن عدي (س.) كمورثين للهالك المكتري الأصلي فمن أين استقى المكتري هذا الاسم سيما وان العارضون عزز جوابهم بما يفيد اسمهم كرشني (م.) كمكتري أصلي ومن بعد وفاته وورثته كرشني (إ.) ومن معه ويجب التذكير أن المحل المعتمر على وجه الكراء استغله الهالك ومن بعده وورثته على ما يزيد عن 40 سنة وأنه طيلة هذه المدة لم يثبت قط ان اخل المعتمرون ببنود العقد وبالتزاماتهم العقدية وان باعت الإنذار ما فتى بوجه الإنذارات بعلم مختلفة قصد افراغهم من المحل وان باعت الإنذار ليس بحاجة الى المحل وانما فقط لاعادة كرائه بسومة كرائية جديدة مرتفعة أي أن المطالبة العقارية هي اصل توجيه الإنذار فضلا عن كون السبب الوجيه والقانوني للمطالبة بالافراغ غير قائم.

حول الأمر باجراء خبرة مضادة لانعدام الموضوعية فقد سبق للمحكمة أن قضت بموجب حكمها التمهيدي الصادر بتاريخ 21.4.27 باجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير نجيب (إ.) على المحل التجاري الكائن بشارع محمد الخامس رقم [رقم] القنيطرة وذلك قصد تحديد قيمة الأصل التجاري المستغل من طرف المعتمرين له وما انفقوه من تحسينات واصلاحات وما سيتم فقده عند افراغهم من عناصر الأصل التجاري ومصاريق الانتقال من المحل وأن الخبير المنتدب انجز تقريره خلص فيه الى كون المجموع الكلي المستحق للمكتريين عن العناصر التي سيفتقدها أصلهم التجاري في حالة الافراغ محددة في مبلغ اجمالي قدره 203.092.00 درهم وأن هذه الخلاصة وما رافقها نتائج وتفصيل هي جد غير موضوعية ومجحفة في حق العارضين وذلك بالارتكاز على العلل والأسباب التالية أساسا حول اجراء خبرة تقويمية مضادة لانعدام الموضوعية والجدية ولعدم تقيدها بالوضعية الضريبية والسمعة التجارية والخصائص العامة للأصل التجاري في خبرة نجيب (إ.) إذ أن الخبرة التقويمية المنجزة من طرف الخبير نجيب (إ.) خبرة غير موضوعية وغير جدية و غير منسجمة مع الواقع وغير مقيدة بالعناصر والخصائص الواجب اتباعها وليبان وانعدام الموضوعية وانعدام الجدية نوضح العناصر التالية ذلك ان المحل التجاري المطلوب افراغه يتواجد بشارع محمد الخامس وهو شارع رئيسي والقلب النابض لمدينة القنيطرة ومعروف برواج تجاري مميز ومزدهر وهذه الخاصية اكدها الخبير في تقريره وان المحل التجاري نشاطها المزاوول من طرف المكتريين هو بيع المواد الكهربائية بجميع أنواعها وأشكالها وهذا النوع عليه اقبال من طرف ساكنة القنيطرة ومن زبائنه القدامى اللذين اعتادوا اقتناء هذه السلعة بما فيهاهم أصاب الشركات الصغرى والكبرى وكذلك العموم وان المحل التجاري بحكم طبيعته ونوعية النشاط الممارس به مجهز بما يليق من منقولات تتناسب مع نوع النشاط وبطريقة عصرية ومرتبطة وذات جودة عالية وهذه الخاصية عاينها الخبير المنتدب واكدها في تقريره وان المحل التجاري يتوفر على أصل تجاري يعود تاريخ انشائه الى 1970 وخاضع للنظام الضريبي أي أن المعتمرين للمحل التجاري يمسون سجلات ضريبية منذ تاريخ الاعتماد يؤدون جميع أنواع الضرائب بانتظام وحسب مدخولهم السنوي بإقرار ربع سنوي وسنوي عام و ان القيمة الكرائية للمحل التجاري بمكان تواجدته تتجاوز 7000.00 درهم شهريا والخبير باجراء معادلة وبعد المعاينة والاستفسار والمقارنة للمحلات المشابهة حدد قيمة الكراء الشهري للمحل في مبلغ 5500.00 درهم وان المحل التجاري وباشهاد الخبير المنتدب يتوفر على جميع العناصر المادية والمعنوية المكونة له فهو يطل على شارع رئيسي و مجهز بتجهيزات عصرية ونشاطه التجاري له رواج واقبال متزايد من جميع ساكنة القنيطرة وعليه فكل هذه الخصائص المميزة للمحل التجاري تقتضي عند تقويمه وتحديد التعويض المستحق انطلاقا من قيمة عناصره المادية والمعنوية أن يراعى في ذلك قيمة عنصر الحق في الكراء و عنصر الزبائن والسمعة التجارية ومصاريق التحسينات والتزيينات ومصاريق التنقل عند الافراغ وهذه القيم تحسب من العناصر المادية والمعنوية لكن الملاحظ على تقرير الخبير انه لم يكن موضوعيا في تحديد لتلك القيم فعنصر الحق في الكراء بالنظر للسنوات الكرائية المبتدئة من سنة 1970 الى غاية سنة 2021 أي ما يناهز 51 سنة تقريبا ويتضح أن ذلك العنصر جد هزيل ولا يتناسب مع وضعية المحل مدة الكراء وسنوات الحقوق وبعكس قيمة عنصر الزبائن والسمعة التجارية يلاحظ على الخبير انه اسقطها من قيمة التعويض بعبارة لا شيء وهو ما نعتبره اجحافا واضرار بحقوق العارضين فالمحل التجاري له زبناء وله سمعة تجارية منذ سنوات ونشاطه التجاري مرتبط بزبائنه

وسمعته التجارية والخبير حينما اسقط هذا العنصر من التعويض يكون قد أضر بحقوق العارضين وعرض مصالحهم للضياع وبالتالي هذا العنصر هو الأساسي في التعويض لانه المحرك للنشاط والقلب النابض لاستمرارية النشاط وبدونه تنعدم القيمة المادية والمعنوية للمحل والمحكمة عند دراستها لتقرير الخبير ستلاحظ أن عدم الإشارة وتحديد عنصر الزبناء والسمعة التجارية والتعويض المستحق عنهما فيه ضرر للمكترين واجحاف لحقوقهم وبخصوص مصاريف التحسينات والإصلاحات فالخبير يؤكد تقريره ان المحل مجهز بما يليق من منقولات تتناسب مع هذا النوع من النشاط التجاري اما بخصوص قيمة التنقل ومصاريفه فهي الأخرى مجحفة للغاية لان ما بداخل المحل التجاري من سلعة زجاجية ومعدات كهربائية ثمينة وذات جودة عالية تتطلب حملها والحفاظ عليها من طرف اشخاص مختصين ولهم خبرة وهذا ما يكلفهم مصاريف باهضة ومرتفعة لذا وبعد بيان هذه الخصائص والمميزات للمحل التجاري وبعد بيان الخروقات الموضوعية والإجحاف في الخبرة التقويمية لنجيب (أ). وبعد اعتماد سنوات الحق في الكراء ونوعية النشاط ومكان تواجد المحل وبعد اعتماد عناصر المقارنة يلتبس العارضون الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا له صرف النظر عن خبرة نجيب (أ). لعدم جديتها ولعدم موضوعيتها خاصة في عنصر تحديد قيمة عنصر الزبناء والسمعة التجارية وهو عنصر جوهرى في تحديد التعويض والامر باجراء خبرة جديدة يعهد بها لخبير اخر قصد التقيد بجميع عناصر الأصل التجاري ومراعاة وضعيته ومكان تواجده وسنوات الحق في الكراء و عنصر الزبناء والسمعة التجارية مع الاستعداد لأداء مصاريفها وحفظ الحق في تقديم المستنتجات على ضوءها.

و احتياطيا حول القيمة المستحقة للمكترين من فقدانهم للأصل التجاري انه في عدم الاستجابة لطلب المكترين الرامي الى اجراء خبرة مضادة لانعدام الموضوعية والجدية اعتمادا على الأسباب والمبررات المفصلة أعلاه فان مصلحة المكترين تقتضي تعويضهم عن فقدانهم للأصل التجاري وافرأغهم من المحل الذي اعتمروه لمدة 50 سنة ولما سيتكبذونه من خسارة ومن فقدان الزبناء ومشقة البحث عن مكان و محل تجاري اخر والقيمة الكرائية الحالية التي سيكونون ملزمون بادائها والتمس الحكم بقبول الاستئناف شكلا و موضوعا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا له التصريح ببطلان الإنذار المبلغ للعارضين دون بيان الشخص المبلغ اليه بتاريخ 03/09/2020 وتبعاً لذلك الحكم برفض الطلب صرف النظر عن خبرة نجيب (أ). لعدم جديتها ولعدم موضوعيتها خاصة في عنصر تحديد قيمة عنصر الزبناء والسمعة التجارية وهو عنصر جوهرى في تحديد التعويض الأمر باجراء خبرة حسابية و حفظ حقهم في التعقيب و احتياطيا الحكم بادائه تعويض يناسب افرأغهم من المحل موضوع النزاع و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وأدلوأ بنسخة الحكم القطعي و التمهيدي .

وبجلسة 07/07/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها انه بالرجوع الى دفوعات الطرف المستأنف التي أثارها بخصوص الحكم المستأنف فهذه المحكمة ستلاحظ انها لم تأت بجديد يمكن معه تغيير وجهة نظر هذه المحكمة بخصوصها سواء ما تعلق منها بقيام العلاقة الكرائية أو الإنذار المؤسسة عليه دعوى الافراغ وسببه ويبقى تعليل محكمة الدرجة الأولى بشأنها تعليلا سليما مما يتعين معه رد تلك الدفوعات لعدم جديتها، أما بخصوص الدفوع المثارة حول الخبرة فالملاحظ أن الخبير المعين التزم في انجازها مقتضيات الامر التمهيدي والمادة 63 من قانون المسطرة المدنية ، وإذا كان الطرف المستأنف يزعم انعدام موضوعيتها لكونهم يمسكون سجلات تجارية ضريبية بانتظام وأدائهم لجميع الضرائب فإن عدم إدلائهم بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة يدحض ذلك الزعم وهو الأمر الذي استعصى معه على الخبير تقدير التعويض بخصوص عنصرى الزبائن والسمعة التجارية طبقا للمادة 7 من قانون 49.16 ويكون بذلك رفض التعويض عنهما مصادفا للصواب ويبقى بذلك طلب اعادة الخبرة غير مبرر مما يتعين رده ورد باقي دفوعات المستأنفين لعد جديتها

في الاستئناف الفرعي فقد سبق للعارض ان اوضح ابتدائيا في مذكرته المؤرخة في 2021/11/29 لجلسة 30/11/2021 ان المحل موضوع الدعوى لا يسجل روجا حتى يستحق معه التعويض المقترح من طرف الخير نجيب (أ). ودليل ذلك عجز الطرف المكترى عن الإدلاء بالتصريحات الضريبية ، كما أن السومة الكرائية تصل ذلك المبلغ المقترح من طرف الخبير وللمقارنة أدلى المنوب عنه بتقرير الخبير عبد الرحيم (ح). وهو الأمر الذي يكشف مغالاة الخبير في تقدير التعويض و أن العارض اوضح كذلك ابتدائيا أن المحل موضوع الدعوى

ولتاريخ 2021/03/19 حسب تقرير الخبير حسن (ب.) لم يكن يمارس به أي نشاط تجاري بحيث لم يكن صالحا للتجارة باقرار المستأنف الاصيلي في الامر الاستعجالي المدلى به ابتدائيا وهو الأمر الذي يؤثر على قيمته الكرائية ومردوديته ، وان المحل موضوع الدعوى عرف إصلاحات بسيطة فقط قبيل حضور الخبير نجيب (ا.) قصد تضليل المحكمة عن حقيقة المحل ووضعه المزري وكونه كان مهملا دون أي نشاط تجاري يمارس فيها ، ملتصقا حول الاستئناف الأصلي رد دفوعات الطرف المستأنف لعدم ارتكازها على أساس سليم وحول الاستئناف الفرعي تمتيعه بما ورد في مذكرته هاته ومذكراته الابتدائية مع التصريح برفض الطلب عن التعويض مصاريف الاصلاحات والتحسينات وتخفيض التعويض عن الحق في الكراء ومصاريف الانتقال إلى مبلغ من 150.000 درهم.

وبتاريخ 29/09/2022 أصدرت هذه المحكمة قرارا بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير المصطفى (ا.) الذي أودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة.

وبتاريخ 23/03/2023 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمستنتجات بعد الخبرة جاء فيها أن التعويض المقترح من طرف الخبير يتسم بالمبالغة الذي يكشف عدم التزامه الحياد وعدم تمسكه بالموضوعية والمهنية في إنجاز المهمة المسندة إليه وكل ذلك على حساب حقوق العارض ومصالحه، اذ بالرجوع إلى محتويات النازلة يتبين أن الطرف المكثري توصل بالإنداز من أجل الإفرار للاحتياج بتاريخ 03/09/2020 وبالتالي فالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة المعتمدة كأساس لتقدير التعويض المستحق عن الإفرار هي 2017 و 2018 و 2019 و 2020 وهي المعنية في الأمر التمهيدي الابتدائي القاضي بإجراء خبرة وهي التي نصت عليها مقتضيات المادة السابعة من قانون 49.16 المطبق على نازلة الحال.

وبالرجوع إلى تقرير الخبرة المنخر خلال المرحلة الابتدائية من طرف الخبير (ا.) وحسب ما هو مضمن بفقرة عنصر الزبائن والسمعة التجارية، فإن الطرف المكثري لم يستطع الإدلاء بالتصريحات الضريبية عن السنوات المذكورة رغم إلحاح الخبير على هذا الطلب، وبالتالي لم يتمكن الخبير من تحديد التعويض لكون التصريحات الضريبية هي أساس تقديره.

وان الخبير المصطفى (ا.) المعين خلال هذه المرحلة لم يلتزم مقتضيات المادة 7 من قانون 49/16 رغم كون المشرع نص بصراحة على اعتماد التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة، بل اعتمد على تصريحات ضريبية لاحقة على تاريخ التوصل بالإنداز ورفع الدعوى أمام المحكمة التجارية كما انه بالنسبة لسنة 2019 فقد أرفق تقريره بإعلام بالضريبة يخص الرسم المهني وليس الضريبة على الدخل ونفس الأمر بالنسبة لسنة 2020 .

كما أن الخبير اعتمد في تقدير التعويض على إقرارات برقم المعاملات تم خلال هذه السنة أي 2020 وبعد التاريخ المشار اليه في استدعاء الخبير للأطراف لحضور اجراءات الخبرة وهو ما يعني ان المستأنفين لم يكونوا يتوفرون على تصريحات ضريبية، ويكشف بوضوح تواطؤ الخبير مع الطرف المستأنف على تمكين هذا الأخير من فرصة لانجاز تصريحات ضريبية وهمية لا تمثل حقيقة المردودية الجارية للمحل موضوع النزاع وغير مبني على معاملات تجارية حقيقة والكل بغاية مد الخبير بوتائق وهمية يعتمدها في منح المكثرين تعويضا لا يمت للحقيقة بأي صلة، وأنه إذا كان الاعلانيين بالضريبة المتعلقين بالرسم المهني عن سنتي 2019 و 2020 في اسم مورث المدعين فالبين انهما يتعلقان بالمحل موضوع الدعوى ذي الرقم [رقم] بل يخص المحل ذي الرقم [رقم] خاصة وان المستأنفين لهم عدة محلات تجارية بحكم ممارستهم للتجارة.

كما ان الاقرارات برقم المعاملات لسنوات 2020 و 2021 و 2022 المدلى بها قبل المستأنفين والمعتمدة من طرف الخبير في تقدير التعويض بالإضافة إلى كونها ليست هي المرتكز والاساسي احتساب التعويض لكونها تتعلق بسنوات لاحقة وغير شاملة لمدة أربع سنوات فهي تتعلق بالمحل ذو الرقم [رقم] شارع محمد الخامس وليس الرقم [رقم] موضوع النزاع وهي كذلك صادرة في اسم المسماة أوعبو (ف.) وليس في اسم المستأنفين، وبالتالي يبقى التعويض عن السمعة التجارية والزبناء غير مستحق لكونه غير مؤسس على مقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 التي تقتضي احتساب التعويض على أساس التصريحات الضريبية للسنوات الأربع السابقة على تقديم الدعوى وعلى أساس تصريحات ضريبية ناتجة عن معاملات تجارية حقيقية وليست وهمية.

ومن جانب آخر فالخبير في تقريره اعتبر ان السومة الكرائية الحالية للمحل تقدر في مبلغ 9.350 درهم والحال انه لا وجود على الاطلاق لمثل هذه القيمة الكرائية حيث يتواجد المحل إذ ان القيمة الكرائية لمحات مماثلة لا تتجاوز مبلغ 2.500 درهم على اكثر تقدير، وبالتالي يكون اقتراح الخبير قد بالغ وجاوز الحد مما أضر بحقوقه

اما فيما يخص التحسينات والإصلاحات فإن الخبير اعتمد الفاتورة المدلى بها من قبل المستأنفين المؤرخة في 22/07/2022 الحاملة لمبلغ 47.000 درهم واعتبر ان هذه القيمة هي مقابل التحسينات والاصلاحات التي أدخلها المستأنفون على المحل موضوع الدعوى ولم يكلف نفسه أي جهد انطلاقا من خبرته وتخصصه لمقارنة مدى تعلق الفاتورة بالمحل موضوع النازلة، بالإضافة إلى ذلك فان الفاتورة تحمل تاريخا لاحقا على تقديم الدعوى والغاية منها فقط الرفع من قيمة التعويض فهي لاتشير إلى المحل موضوع الدعوى ولا يعني ان تلك المواد التي تشير اليها انها مدخلة على المحل على اعتبار انها لا تحمل بيان تسلم البضاعة ولا تفيد كون تلك القيمة مؤداة عن تلك البضاعة لعدم حملها لعبارة "مؤدى" وتبقى مجرد فاتورة مجاملة الغاية منها الاضرار بالذمة المالية له، كذلك الخبير بالغ في تقدير قيمة تنقل التجهيزات إلى وجهة أخرى بتحديدتها في مبلغ 8.000 درهم، حيث يتبين من خلال تقريره الخبرة الابتدائي والاستئنافي ان الموجودات بالمحل موضوع دعوى بسيطة وقليلة وضعيفة القيمة ولا يحتاج تفكيكها وحملها إلى أكثر، مما حدده الخبير في المرحلة الابتدائية، وانه أخذ بعين الاعتبار حالة المحل التي كانت وإلى حدود تاريخ 19/03/2021 مزرية ولم يكن صالحا لممارسة اي نشاط تجاري وكذلك كون المحل نصف مساحته مخصصة للتخزين ولا يمكن ان تكون محلا للتعويض ولم يشر الخبير الى تواجد سلع بجناح التخزين بل عاين وجود رفوف خشبية لا غير كل هذا لا يمكن ان يستحق معه التعويض الذي انتهى اليه الخبير في تقريره، وان الزيادة التي أقرها الخبير في قيمة التعويض والتي تجاوزت مبلغ 500.000 درهم عما قرره الحكم الابتدائي لكشف عدم موضوعية الخبرة وانحاز الخبير للطرف المستأنف بالإضافة إلى عدم احترامها لمقتضيات المادة 7 من قانون 49/16، مما يتعين معه استبعادها وتمتيعه بما ورد في مذكرته هاته واستئنافه الفرعي وكتاباتة الابتدائية مرفقا مذكرته باستدعاء لحضور إجراءات الخبرة.

وحيث أدرج الملف بجلسة 23/03/2023 حضر نائب المستأنف عليه وأدلى بمستنتجات بعد الخبرة، في حين تخلف نائب المستأنف رغم التوصل، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 06/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إنه وخلاف ما تمسك به الطاعنون من كون العلاقة الكرائية غير ثابتة وان الإنذار وجه من طرف المستأنف عليه دون المالكة الأخرى للمحل التجاري، فان العلاقة الكرائية ثابتة بين المستأنف عليه محمد (ر.) كمكري والمستأنفين ورثة محمد بن عدي (س.) كمكترين وذلك بمقتضى الأمر الصادر عن قاضي الصلح بتاريخ 29/06/2007 أمر رقم 856 في الملف رقم 248/5/2007 والقاضي بتجديد العقد بين الطرفين، مما يجعل ما تمسكوا به على غير أساس.

وحيث نازع الطاعنون بالإضافة إلى ما ذكر في الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية وكذا التعويض المحكوم به مما حدبهاته المحكمة إلى إجراء خبرة جديدة أسندت مهمة القيام بها للخبير المصطفى (أ.) الذي حدد التعويض المستحق للمكترين مقابل الإفراغ في مبلغ 700.710 درهم.

وحيث إنه وإن كان الخبير موفقا حين تحديده للحق في الكراء بالنظر إلى موقع المحل المتواجد بشارع محمد الخامس القنيطرة ومساحته البالغة 55 متر مربع وضآلة سومته الكرائية البالغة 302,50 درهم وطول مدة الاستغلال منذ 1975، فإنه لم يكن موفقا عند تحديده للسمة والزبناء في مبلغ 160.000 درهم لكل عنصر اعتمادا على وثيقة ضريبية صادرة بتاريخ 15/02/2023 أي بتاريخ لاحق على الإنذار والدعوى أي تم إعدادها بمناسبة النزاع، والحال أن هذين العنصرين يتم الاعتماد في تحديدهما على التصاريح الضريبية للاربع سنوات طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 7 من قانون 16/49 ويتعين خصم المبلغ المحدد من التعويض الإجمالي كما يتعين كذلك خصم مبلغ 47.000 درهم الذي حدده الخبير كتعويض عن التحسينات بناء على فاتورة مؤرخة في 22/07/2022 أي بعد

الإندار وبعد رفع الدعوى.

واستنادا إلى ما ذكر أعلاه يكون ما يستحقه الطاعنون من تعويض عن إفراغ محلهم التجاري هو 333.710 درهم وهو ما يناسب اعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا والرفع من التعويض المحكوم به إلى المبلغ أعلاه ورد الاستئناف الفرعي.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبتانتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 333.710 درهم وجعل الصائر بالنسبة.