

**Indemnité d'éviction :
l'inexploitation prolongée du
fonds de commerce exclut
l'indemnisation de la clientèle et
de la réputation commerciale
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64486	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4609
Date de décision 20221020	N° de dossier 2022/8206/1884	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Preuve de l'inexploitation, Perte de la clientèle, Inexploitation du fonds de commerce, Indemnité d'éviction, Fermeture prolongée, Droit au bail, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Attestation administrative	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la fixation d'une indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les composantes de cette indemnité en cas de non-exploitation du fonds. Le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité couvrant la valeur totale du fonds, incluant les éléments incorporels. L'appelant, bailleur, contestait cette évaluation en soutenant que la fermeture prolongée des lieux par le preneur excluait toute indemnisation au titre de la clientèle et de la réputation commerciale. La cour retient que la preuve de la non-exploitation du fonds depuis plusieurs années, rapportée par une attestation administrative non contestée par une inscription de faux, prive le preneur du droit à une indemnité pour la perte des éléments incorporels. Elle juge que seule la perte du droit au bail doit être indemnisée, écartant par ailleurs les frais de déménagement et de réparation pour un local inexploité. La cour valide cependant l'évaluation de la valeur locative retenue par l'expert, faute pour le bailleur d'en contester utilement le montant. Le jugement est par conséquent réformé, le montant de l'indemnité d'éviction étant réduit pour ne correspondre qu'à la valeur du droit au bail.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطرف المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/03/2022 في الملف عدد 7514/8205/2020 والقاضي في الشكل يقبول الطلب ، في الموضوع بأداء المدعى عليهم ورثة الحاج أحمد (ب.)، والسادة ورثة محمد (ب.) ، والسادة ورثة ليداوي (ب.) تضامنا لفائدة المدعي السيد عبد الرحيم (خ.) مبلغ 940000.00 درهم كتعويض مقابل إفراغ المكتري من المحل موضوع النزاع والكائن بزقة [العنوان] خريكة وتحميل المدعى عليهم المصاريف وبرفض مازاد عن ذلك .

في الشكل:

*في الإستئناف الأصلي :

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

*في الإستئناف الفرعي:

حيث إن الإستئناف المذكور قدم وفق شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنهمم إفراغه من المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 1200.00 درهم من أجل الإستعمال الشخصي بموجب القرار الإستئنافي عدد 510/8206/2020 بتاريخ 23/09/2020 ، مما يبقى معه العارض محقا في التعويض عن الإفراغ طبقا للفصل 27 من القانون 16.49 .

ملتصا بالحكم على المدعى عليهم بأداء تعويض مسبق قدره 5000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة قصد تحديد التعويض .

وبعد إجراء خبرة أولى بواسطة الخبير السيد بوشعيب (ص.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 1612000.00 درهم ، وإجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير السيد محمد (ل.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 348000.00 درهم ، وخبرة ثالثة بواسطة الخبير السيد موسى (ج.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 1000000.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد موسى (ج.) جاءت مخالفة لمقتضيات المادة 27 من القانون 16.49 ، بإعتبار أن الخبرة المذكورة لم تبين مداخيل المحل وسبب عدم توفره على الضريبة المخصصة للتجارة ، إذ أن الخبير إعتبر أن المحل موضوع النزاع يعد فرعا تابعا للمخبرة التي يستغلها المستأنف عليه دون الإدلاء بما يفيد ذلك سيما أن عقد البيع لا يشير إلى ذلك، كما حدد بصفة تعسفية السومة الكرائية في مبلغ 15000.00 درهم دون القيام ببحث ميداني

بالموقع الذي يتواجد به المحل ، والحال أن السومة لا تتعدى مبلغ 2000.00 درهم ، كما أن التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية يعتبر غير مستحق أمام إغلاق المحل منذ 20 سنة، زيادة على عدم وجود أية إصلاحات ، كما حدد الخبير مبلغ التعويض عن الإنتقال في مبلغ 20000.00 درهم رغم عدم وجود أية أجهزة بالمحل حسب الثابت من محضر الإفراج ، فضلا على أن الطرف الطاعن أثبت أن المحل مغلق منذ سنة 2003 حسب الشهادة الإدارية المستدل بها وهو ما يجعل من التعويض مقتصرًا على حق الكراء .

ملتصًا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تحديد التعويض في مبلغ 940000.00 درهم وتحديد التعويض في مبلغ 348000.00 درهم .

وبناء على إيداع نائب المستشارين عليه بمقال إستئناف فرعي أوضح العارض من خلالها أن التعويض المحكوم به لا يتناسب وحجم الأصل التجاري بإعتبار أن مساحة هذا الأخير تقدر ب 300 متر مربع وله 3 أبواب، وأن العارض قام بشرائه بمبلغ 400000.00 درهم سنة 2002، كما أن محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ بعين الإعتبار تكلفة الحصول على محل مماثل أمام ارتفاع قيمة الأصول التجارية وأجرة الكراء.

ملتصًا بتأييد الحكم المستأنف مع رفع التعويض المحكوم به.

وبناء على إيداع نائب الطرف المستأنف أصليا بمذكرة تعقيبية أكد الطرف العارض من خلالها سابق دفعاته وكون المحل موضوع النزاع مغلق منذ سنة 2003 حسب الشهادة الإدارية المستدل بها .

ملتصًا بالحكم وفق الإستئناف الأصلي ورد الإستئناف الفرعي .

وبناء على إيداع نائب المستشارين فرعيًا بمذكرة تعقيبية التمس من خلالها الحكم وفق إستئنافها الفرعي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/09/2022 ألقى بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب الطرف المستأنف أكد الطرف العارض من خلالها سابق دفعاته مؤكدا أن المحل لا يعتبر مستودعا تابعا لمحل اخر مادام أن عقد التفويت تضمن كونه مكتبة ، ملتصًا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 20/10/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطرف الطاعن بكون المحل موضوع النزاع لا يستحق أي تعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية سنده في ذلك إغلاق المحل المذكور منذ سنة 2003 وذلك حسب الثابت من الشهادة الإدارية المستدل بها ، مما يبقى معه المستأنف عليه محقا في الحصول على التعويض عن حق الكراء دون عنصري الزبناء والسمعة التجارية .

وحيث إن الشهادة الإدارية الصادرة عن السيد القائد رئيس الملحقة الإدارية الرابعة بخريكة تحت عدد 140/20 تضمنت كون المحل موضوع النزاع مغلقا منذ سنة 2003 إلى غاية تاريخ تحرير الشهادة المذكورة في 05/11/2020 ، وهي الشهادة التي تحوز حجيتها في الإثبات بإعتبارها وثيقة رسمية لا يمكن إستبعادها إلا عن طريق الطعن فيها بالزور وهو المنتفي في الدعوى الحالية، فضلا على أن المستشارين عليه أصليا لم يتقدم بأية منازعة في مواجهتها ، كما أن محضر الإمتناع المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرحيم (د.) بتاريخ 08/05/2008 وإن كان يثبت إمتناع الطرف المكري بالتاريخ المذكور عن تنفيذ مقتضيات القرار الإستئنافي الصادر في الملف عدد 43/2007 والقاضي بالإذن للمكثري بإدخال الإصلاحات التي يتطلبها النشاط التجاري المتعلق بالمحل موضوع النزاع في حالة إمتناع الطرف المكري عن ذلك ، فإنه لا يعتبر مبررا للقول بكون الإغلاق كان بفعل هذا الأخير مادام أن القرار منح الإذن للمكثري بالقيام بتلك الإصلاحات ، كما أن ما ذهب إليه السيد الخبير من كون المحل موضوع النزاع يعتبر بمثابة فرع ومستودع لمحل آخر يحمل رقم 17 ومكمل لنشاط هذا الأخير بإستعماله كمستودع لتخزين الفواكه الطرية، ليخلص إلى تحديد التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية مناصفة بين المحليين المذكورين إعتقادا على شواهد الدخل المهني عن المدة من 2015 إلى 2020 يعتبر غير

مؤسس قانونا مادام أن الثابت من محاضر العرض العيني للواجبات الكرائية المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرحيم (د.) بتاريخ 28/02/2020 أن المحل موضوع النزاع يعتبر عبارة عن مكتبة تسمى مكتبة العلوم . مما يجعل وتأسيسا على ذلك وإستنادا إلى مقتضيات المادة الثامنة من القانون 16.49 التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية غير مؤسس قانونا ويتعين عدم إعتبره بمناسبة تحديد التعويض عن الإفراغ.

وحيث دفع الطرف المكري كون الخبرة حددت بصفة تعسفية السومة الكرائية في مبلغ 15000.00 درهم دون القيام ببحث ميداني بالموقع الذي يتواجد به المحل ، والحال أن السومة لا تتعدى مبلغ 2000.00 درهم .

وحيث إنه وبخلاف ما تمسك به الطرف المكري فإن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة المنجزة كون السيد الخبير حدد السومة الكرائية في مبلغ 15000.00 درهم بعد قيامه بإنجاز تحريات ميدانية بخصوص السومة الكرائية الحالية لمحلات مماثلة للمحل موضوع النزاع ، وأن الطرف المستأنف لم يثبت للمحكمة كون السومة الكرائية لا تتعدى مبلغ 2000.00 درهم مما يتعين معه إعتداد السومة الكرائية المحددة في مبلغ 15000.00 درهم في إحتساب التعويض عن الحق في الكراء.

وحيث إنه وأمام ثبوت واقعة إغلاق المحل التجاري منذ مدة سنة 2003 حسب ما سلف بيانه يبقى طلب التعويض عن الإصلاحات والإنتقال لاموجب له.

وحيث دفع المكثري كون التعويض المحكوم به لا يتناسب وحجم الأصل التجاري بإعتبار أن مساحة هذا الأخير تقدر ب 300 متر مربع وله 3 أبواب، وتم شراؤه بمبلغ 400000.00 درهم سنة 2002، كما أن محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ بعين الإعتبار تكلفة الحصول على محل مماثل أمام إرتفاع قيمة الأصول التجارية وأجرة الكراء.

وحيث إن المكثري وبخلاف مزاعمه لم يستدل للمحكمة بأية حجة تثبت كون مساحة المحل موضوع النزاع تبلغ 300.00 متر مربع سيما أن البين من عقد بيع الأصل التجاري كونها محددة في مساحة 204.00 متر مربع، فضلا على أن تحديد التعويض عن الحق في الكراء تدخل فيه محددات أخرى إلى جانب المساحة ضمنها موقع المحل والنشاط الممارس به.

وحيث إنه وإعمالا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته وقدم العلاقة الكرائية وضآلة السومة الكرائية إعتبرت المحكمة أن مبلغ 828000.00 درهم يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا إنتهائيا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالتخفيض من المبلغ المحكوم به عن الإفراغ إلى 828000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.