

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

Identification			
Ref 61287	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3685
Date de décision 20230601	N° de dossier 2023/8206/819	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éléments incorporels du fonds de commerce, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Clientèle et réputation commerciale, Charge de la preuve, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un double appel contre un jugement fixant une indemnité d'éviction en matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur les modalités d'évaluation du préjudice du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et, sur la base d'une seconde expertise, condamné le bailleur au paiement d'une indemnité. L'appel portait sur l'évaluation de cette indemnité, le bailleur contestant le rapport d'expertise retenu au profit d'un premier rapport moins-disant, tandis que le preneur sollicitait la majoration du montant alloué et l'indemnisation de la perte de clientèle. La cour écarte la première expertise, jugée incomplète pour n'avoir pas évalué l'ensemble des chefs de préjudice prévus par l'article 7 de la loi n° 49.16. Elle retient que la seconde expertise a correctement apprécié la valeur du droit au bail en se fondant sur la différence entre le loyer acquitté et la valeur locative de marché, affectée d'un coefficient multiplicateur tenant à l'ancienneté de l'occupation. La cour rejette par ailleurs la demande d'indemnisation pour perte de clientèle et de réputation commerciale, au motif que le preneur a failli à son obligation de produire les déclarations fiscales des quatre dernières années, condition substantielle posée par la loi pour l'évaluation de ces éléments. Dès lors, la cour rejette les deux recours et confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم يوسف (ن.) بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 16/03/2023، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 12236 الصادر بتاريخ 28/12/2022 في الملف عدد 1126/8219/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي " في الطلب الأصلي: بالمصادقة على الإنذار بإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 26/10/2021، و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء مع تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات ، و في الطلب المضاد: بأداء المدعى عليه فرعيا للمدعي فرعيا مبلغ 499.760,00 درهم عن إنهاء الكراء مع تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات " .

و حيث تقدم عبد الهادي (ن.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 29/03/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم القطعي أعلاه، و الحكمين التمهيديين الأول عدد 904 صادر بتاريخ 13/04/2022 ، و الثاني عدد 1325 صادر بتاريخ 22/07/2022.

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنين، واعتبارا لكون الإستهنافين مستوفيين لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبولهما شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن يوسف (ن.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/01/2022 عرض فيه أنه يملك المحل الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء، وأن المدعى عليه يكتريه منه بسومة شهرية قدرها 500,00 درهم من أجل الاستعمال الحرفي، و أنه يرغب في استرجاع المحل المذكور من أجل الاستعمال الشخصي، وأنه تطبيقا لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 فقد بادر إلى بتوجيه إنذار إلى المكترى يشعره فيه برغبته في استرجاع المحل المذكور من أجل الاستعمال الشخصي مع منحه أجلا مدته ثلاثة أشهر من أجل فسخ العلاقة الكرائية القائمة بينهما وإفراغ المحل هو ومن يقوم مقامه ومن جميع الموجودات التي تخصه وهو الإنذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 26/10/2021 ، و أنه رغم مرور أجل ثلاثة أشهر فإن المدعى عليه لم يبادر لحد الآن إلى الإستجابة لمقتضيات الإنذار المذكور مما يتبين معه بأن المحاولات الودية المتوخاة من الإنذار قد بقيت بدون نتيجة ، و التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 2021/10/26 والحكم بفسخ العلاقة الكرائية القائمة بينهما مع الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الكراء الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء بسبب الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، وأرفق مقاله بأصل شهادة الملكية ،وبصورة طبق الأصل من مخارجة وإجراء قسمة رضائية بواسطة خبير ،وبصورة طبق الأصل من رسم إسهاد بقسمة استغلالية، و إنذار مع محضر تبليغيه.

وبناء على المذكرة الجوابية مع قال مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه و التي عرض فيها من حيث الشكل بأنه بالرجوع إلى شهادة الملكية يتبين بأن المدعي مالك على الشيعاء في العقار المتواجد به المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية حسب الثابت من شهادة الملكية ،وأن المدعي لا يتوفر على نسبة 3/4 بالعقار مما لا يمنحه الصفة في تقديم هذه الدعوى، وأن رسم الإسهاد بقسمة استغلالية المدلى به ينفي صفة المدعي في التقاضي، خصوصا أنه لا يثبت ملكيته للمحل موضوع النزاع، كما أنه بالرجوع إلى

الإندار موضوع الدعوى الحالية يتبين بأنه لا يتضمن وصف المحل موضوع الدعوى ومشتملاته، كما أنه لا يحترم الشكليات المنصوص عليها قانونا بمقتضى قانون رقم 49.16 ذلك أن المدعي تقدم بدعواه في إطار ق.ل.ع.، ومن حيث الموضوع فإن المدعي لا يهدف من خلال طلبه الحالي سوى الإضرار بالعارض من خلال رغبته الملحة بإفراغه من المحل بشتى الوسائل غير المشروعة وحرمانه من مورد رزقه، وأنه سبق للمدعي أن تقدم بدعويين من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي صدر فيهما حكمين بعدم قبول الطلب الأول بتاريخ 04/12/2018 ، والثاني بتاريخ 29/04/2019 ، كما تقدم ضده بدعوى رامية إلى المصادقة على الإندار بسبب تغيير النشاط الممارس بالمحل صدر فيها حكم بتاريخ 31/12/2019 قضى برفض الطلب، وأن طلب المدعي لا يهدف من ورائه سوى المضاربة العقارية والربح السريع، وأن الإندار موضوع الدعوى الحالية لا يتضمن أي سبب جدي للإفراغ وأن ذلك يتعارض مع المقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 27 من القانون رقم 49.16، وأن عدم جدية السبب المبني عليه الإندار يترتب عنه الحكم برفض الطلب، وبخصوص الطلب المضاد فإنه بتاريخ 26/10/2021 توصل بإندار من طرف المدعى عليه فرعيا يعبر عن رغبته باسترجاع المحل للاستعمال الشخصي، وأن العارض حاز المحل بمقتضى بيع مفتاح محل تجاري منذ سنة 1987 بمبلغ 60.000,00 درهم، كما هو ثابت من خلال عقد البيع المدلى به، وقام بتأسيس أصل تجاري سجل بتاريخ 07/03/1989 كما هو ثابت من خلال مستخرج السجل التجاري وفق نموذج "ج"، وأنه قام بإدخال تحسينات وإصلاحات على المحل التجاري ونظرا للموقع الاستراتيجي للمحل موضوع النزاع ولما يعرفه من رواج اقتصادي مهم وتوافد الزبناء عليه وللمسعة التي اكتسبها طيلة هذه المدة الطويلة فإنه يبقى محقا في التعويض الكامل نتيجة طلب المدعى عليه فرعيا الرامي إلى استرجاع المحل للاستعمال الشخصي ، و التمس عدم قبول شكلا، و في الموضوع الحكم برفضه، وبخصوص الطلب المضاد الحكم بأحقية في التعويض الكامل عن إفراغ وفقدان محله التجاري وتبعاً لذلك تعيين خبير مختص في الشؤون العقارية والتجارية لتحديد الأضرار المادية والمعنوية التي ستصيبه جراء فقدان محله.

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 904 الصادر بتاريخ 13/04/2022 القاضي بإجراء خبرة تقويمية كلف للقيام بها الخبير عبد العزيز (ص.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 217.800,00 درهم.

و بناء على طلب استبدال خبير مرفق بكتاب المدلى به من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه و الذي عرض فيه أنه تم استدعاء العارض وكذا الدفاع للحضور لإجراءات الخبرة بمكتب السيد الخبير، وبتاريخ 25/05/2022 حضر العارض وكذا الدفاع إلا أن الخبير رفض رفض تدوين تصريحات العارض وكذا الدفاع بالمحضر، و في هذا الصدد تقدم أمام السيد رئيس المحكمة بكتاب مستعجل بصيغة التظلم ضد الخبير حول الخروقات التي ارتكبها بخصوص المهمة التي أسندت إليه من طرف المحكمة، و التمس استبدال الخبير عبد العزيز (ص.) بخبير آخر نظرا للخروقات التي ارتكبها في حقه.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه والتي عرض فيها بأن الخبير عبد العزيز (ص.) انتهى في تقريره بان التعويضات الملائمة للأصل التجاري والتي يستحقها المكتري عن إفراغه من المحل موضوع طلب الاسترجاع هو مبلغ 217.800,00 درهم، وأن الثابت من خلال هذا التقرير بأن الخبير اعتمد على معايير جزافية وغير حقيقية وهو بصدد تحديد التعويض ذلك انه اعتمد مبلغ 6000,00 درهم كسومة شهرية في حين أن السومة الكرائية الفعلية والحقيقية المتداولة حاليا في نفس المنطقة لا تتعدى على الأكثر سقف 4000,00 درهم، وبالتالي فإنه يتضح مغالاة السيد الخبير في احتساب هذا العنصر وذلك اعتبارا إلى الفرق الشاسع بين السومتين، وهو الأمر الذي يفسر وصوله إلى تحديد مبلغ 198.000,000 درهم كتعويض عن الحق في الكراء، وأنه يكون قد ضاعف مبلغ السومة الكرائية السنوية الحقيقية وهو الأساس الذي جعله يخلص في تقريره إلى تحديد المبلغ المذكور كتعويض عن فقدان الأصل التجاري، كما أن الخبير وهو بصدد تقدير العناصر الأخرى فإنه اعتمد على طرق جزافية وغير موضوعية ذلك أنه نهج أسلوب التخمين والتقدير دون مراعاة الضوابط القانونية والموضوعية وفق ما تقتضيه المادة 7 من القانون رقم 49.16 ودون مراعاة ما هو ثابت بمقتضى الرسم المهني والضريبة على الدخل المؤدى من طرف المدعى عليه، وأن ما أثير حول تقدير قيمة الحق في الكراء من تخمين وتقدير جزافي هو نفس الأمر الواقع حول تحديد قيمة التعويضات التابعة والتي حددها بنسبة 10 في المائة من قيمة التعويض عن الحق في الكراء وذلك في غياب الوثائق المحاسبية، و التمس الحكم وفق مقاله الإفتتاحي و حصر التعويض في مبلغ 126.000,00 درهم، واحتياطيا إجراء خبرة مضادة.

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 1325 الصادر بتاريخ 20/07/2022 القاضي بإجراء خبرة جديدة كلف للقيام بها الخبير عبد الرحيم (ح.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 499.760,00 درهم.

و بعد التعقيب على الخبرة من دفاع الطرفين و بتاريخ 28/12/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن يوسف (ن.) بأن الحكم جانب الصواب عندما تبني خبرة الخبير عبد الرحيم (ح.) ، في حين أن خبرة الخبير عبد العزيز (ص.) كانت موضوعية و جاءت وفقا للمادة 7 من القانون رقم 49.16، و جاء فيها بأن المحل به متلاشيات و تجهيزات بسيطة و لم يعاين أي تحسينات ، علما أن الإصلاحات و حسب عقد الكراء تكون على نفقة المالك، و لم يتم تحديد مداخيل المحل لعدم الإدلاء بالتصريحات الضريبية المتعلقة بالأربع السنوات الأخيرة، و أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الرحيم (ح.) مبهمة ، بحيث أشار على أن المحل يستغل في إصلاح و صباغة السيارات و يشتغل به أربعة عمال دون أن يثبت ذلك، و أن الخبير تجاهل مواصفات المحل بحيث حدد التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 468.000,00 درهم، و حدد هذا المبلغ استنادا على الفرق بين السومة الكرائية الحقيقية و القيمة الكرائية السوقية ، و لم يتم بتعيين السومة الكرائية التي أصبحت محددة في 1600,00 درهم، و قام بضرب مبلغ الفرق في ست سنوات في حين أن الأصل هو ضربها في سنتين فقط، و حدد مصاريف إصلاح المحل في 21.760,00 درهم رغم أن المكثري التزم القيام بها على نفقته، و التمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على تقرير الخبير عبد الرحيم (ح.) و بعد التصدي الحكم بما جاء في تقرير الخبير عبد العزيز (ص.)، و احتياطيا إجراء خبرة مضادة، و أرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

و حيث يتمسك الطاعن عبد الهادي (ن.) بأن تعليل الحكم جانب الصواب لأنه يتوفر على التصاريح الضريبية منذ سنة 2003 إلى سنة 2020 ، و بالتالي فالمحكمة لم تصادف الصواب عندما حرمته من التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية، و أن التعويض عن الحق في الكراء لا يتناسب و المقومات التجارية للمحل، من حيث موقعه الإستراتيجي و مساحته التي تبلغ 68 متر مربع، و انه يحتوي على سدة حديدية مساحتها 24 متر مربع، و أن قيمة الإصلاحات التي حددها في مبلغ 21.760,00 درهم جد زهيدة و لا يوازي الإصلاحات الظاهرة، كما أن التعويض عن مصاريف التنقل التي حددها في مبلغ 10.000,00 درهم هزيلة، خاصة و أنه حاز المحل بمقتضى عقد بيع مفتاح منذ سنة 1987 بمبلغ 60.000,00 درهم، و التمس تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع رفع مبلغ التعويض إلى 700.000,00 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر، و أرفق مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه.

و بجلسة 06/04/2023 أدلى نائب عبد الهادي (ن.) بمذكرة جوابية مع طلب الضم جاء فيها أن المكثري تعمد قطع مادتي الماء و الكهرباء و انه تقدم بدعوى استعجالية لرفع الضرر و إرجاع المادتين فتح لها الملف عدد 1773/8101/2023، و عن التعويض عن الحق في الكراء فإنه يستغل المحل منذ 35 سنة ، و أن التعويض ينطلق من آخر سومة و هي المحددة في 500,00 درهم ، و غير المنطقي تحيينها بزيادة 10% كل ثلاث سنوات، و ان القول بأن إصلاح المحل على عاتق المكثري لا أساس له لأن موضوع الدعوى يتعلق بالإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي، الذي يتعين أن يشمل جميع الأضرار، و التمس ضم الإستئنافين و رد استئناف المكثري و الحكم وفق محرراته السابقة، و أرفق مذكرته بصورة من مقال استعجالين و صورة من مقال استئنافي.

و بجلسة 27/04/2023 أدلت نائبة المستأنف يوسف (ن.) بمذكرة تعقيبية جاء فيه أنه بالرجوع إلى تقرير الخبير عبد العزيز (ص.) فإنه أشار إلى أنه انقل على قباضة الدار البيضاء الفداء و تبين أنه لم تفرض أية ضريبة على المستأنف عليه منذ سنة 2004، و أن الخبير عبد الرحيم (ح.) أشار على الوضعية الضريبية للمستأنف عليه غير نظامية، و اكد محرراته السابقة بخصوص الإستئناف الأصلي و رد الإستئناف المقابل.

و بجلسة 18/05/2023 أدلى نائب المستأنف عليه عبد الهادي (ن.) بمذكرة تعقيبية أكد فيها محرراته و دفوعاته السابقة.

وحيث أدرج الملف بجلسة 11/05/2023 حضرها نائبا الطرفين و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 01/06/2023.

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن يوسف (ن.) الحكم مجانيته الصواب بدعوى اعتماده خبرة الخبير عبد الرحيم (ح.) فقط في حين أن خبرة الخبير عبد العزيز (ص.) كانت موضوعية و جاءت وفقا للمادة 7 من القانون رقم 49.16، و أن الخبير تجاهل مواصفات المحل بحيث حدد التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 468.000,00 درهم، و حدد هذا المبلغ استنادا على الفرق بين السومة الكرائية الحقيقية و القيمة الكرائية السوقية ، و لم يتم بتعيين السومة الكرائية التي أصبحت محددة في 1600,00 درهم، و و حدد مصاريف إصلاح المحل في 21.760,00 درهم رغم أن المكثري التزم بتحملها بمقتضى عقد الكراء.

و حيث ينعى الطاعن عبد الهادي (ن.) الحكم نقصان التعليل و انعدام الأساس القانوني و الواقعي بدعوى أنه يتوفر على التصاريح الضريبية منذ سنة 2003 إلى سنة 2020 ، و المحكمة لم تصادف الصواب عندما حرمته من التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية، و أن التعويض عن الحق في الكراء لا يتناسب و المقومات التجارية للمحل من حيث موقعه الإستراتيجي و مساحته التي تبلغ 68 متر مربع، و أن قيمة الإصلاحات التي حددها الخبير جد هزيلة.

لكن حيث إنه و طبقا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 فإنه يحق لمالك العقار مطلقا و لو بدون سبب رفض تجديد العقد مقابل أدائه للمكثري تعويضا كاملا يعادل الضرر اللاحق به من جراء الإفراغ و أن هذا التعويض يعتمد على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، و ما أنفقه المكثري من تحسينات و إصلاحات، و ما قد يفقده من عناصر الأصل التجاري من حق في الإيجار و زبناء و سمعة تجارية، و مصاريف الإنتقال إلى محل آخر، في حين يتبين من تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد العزيز (ص.) أنه حدد قيمة الحق في الكراء في مبلغ 198.000,00 درهم، و مصاريف التنقل في مبلغ 19.800,00 درهم، و لم يحدد التعويض عن باقي العناصر المحددة في المادة 7، و أن محكمة الدرجة الأولى قضت بإجراء خبرة ثانية كلف للقيام بها الخبير عبد الرحيم (ح.) الذي حدد التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 468.000,00 درهم استنادا إلى مدة الكراء التي تبلغ 35 سنة و على الفرق بين السومة الحالية المحددة في 500,00 درهم و السومة السوقية المحددة في مبلغ 7000,00 درهم ، و احتسب الفرق بينهما و ضرية في ست سنوات أي 72 شهر لأن مدة الكراء تفوق 15 سنة ، بحيث اعتمد طريقة ميشال ماكس التي تحتسب التعويض عن الحق في الكراء باحتساب الفرق بين السومتين حسب مدة الكراء ، بحيث إذا كانت من سنة إلى سنتين يحتسب 24 شهر، و إذا كانت من خمس سنوات إلى 15 سنة يحتسب 36 شهر، و إذا كانت تفوق 15 سنة يحتسب 60 أو 72 شهر، كما أن المستأنف لم يثبت أنه تم الإتفاق على أن آخر سومة كرائية هي 1800,00 درهم و ليس 500,00 درهم، إضافة إلى أن الخبير عبد الرحيم (ح.) حدد قيمة الإصلاحات في مبلغ 21.700,00 درهم استنادا على المعاينة التي قام بها ، بحيث احتسب قيمة إصلاح زليج الأرضية و زليج الحائط و السدة الحديدية ، كما حدد مصاريف الإنتقال في مبلغ 10.000,00 درهم فتكون هذه الخبرة قد جاءت محترمة لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 و يتعين رد دفع المستأنفين بهذا الخصوص.

و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من كون الخبير عبد الرحيم (ح.) حرم المستأنف عبد الهادي (ن.) من التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية رغم أنه أدلى بالتصاريح الضريبية منذ سنة 2003 إلى سنة 2020، فإن الثابت من تقرير الخبير عبد الرحيم (ح.) أنه أشار في الصفحة 5 على أن المستأنف عبد الهادي (ن.) صرح بالضريبة على الدخل عن سنة 2020 فقط خلال شهر أكتوبر 2022 أي بعد رفع دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ في 31/01/2022 ، و لم يدل بما يثبت أنه صرح بالضريبة على الدخل خلال الثلاث السنوات الأخيرة ، كما أن المستأنف عبد الهادي (ن.) لم يدل للمحكمة بالتصريحات الضريبية عن الأربع سنوات الأخيرة، و يكون بالتالي ما انتهى إليه الخبير بعدم تحديد التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية مرتكز على أساس و يتعين رد هذا الدفع.

و حيث إنه و تبعا لذلك تكون المحكمة باعتماده خبرة عبد الرحيم (ح.) قد صادفت الصواب ، و يعين رد الإستئنافين و تأييد الحكم

المستأنف وإبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الإستئنافين.

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.