

**Bail commercial et indemnité  
d'éviction : l'absence de  
documents comptables n'est pas  
un obstacle à l'évaluation de la  
clientèle et de la réputation (CA.  
com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 56091	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3834
<b>Date de décision</b> 20240711	<b>N° de dossier</b> 2023/8219/4770	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> Réformation du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Congé pour reprise personnelle, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de documents comptables	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise et fixant l'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du fonds de commerce en l'absence de documents comptables. Le tribunal de commerce avait homologué le congé et alloué au preneur une indemnité calculée sur la base d'une première expertise.

L'appelant contestait cette évaluation, arguant que l'expert avait omis de valoriser la clientèle et la réputation commerciale au motif que le preneur ne tenait pas de comptabilité régulière et ne produisait pas ses déclarations fiscales. La cour d'appel de commerce censure cette méthode d'évaluation.

Elle rappelle que l'absence de documents comptables ou fiscaux ne dispense pas l'expert d'évaluer la perte de la clientèle et de la réputation commerciale, celui-ci devant alors se fonder sur d'autres éléments d'appréciation. Faisant droit à la critique, la cour ordonne une nouvelle expertise qui, cette fois, intègre ces éléments immatériels du fonds de commerce.

En conséquence, la cour réforme le jugement entrepris en ce qu'il a fixé le montant de l'indemnité d'éviction et, statuant à nouveau, le porte à un montant supérieur sur la base du second rapport d'expertise, confirmant le jugement pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم عبد الرزاق (هـ) بواسطة نائبه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 20/10/2023 يستأنف من خلاله الحكم عدد 844 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/02/2023 في الملف عدد 2201/8207/2021 القاضي بـ " المصادقة على الإنذار الموجه له و بإفراغه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن الرقم 123 أمل 2 بلوك K الأقواس ح.ي.م بالرباط و بأداء المدعى عليهما فرعيا لفائده مبلغ قدره 108.000,00 درهم تؤدى له عند إفراغ المحل التجاري موضوع النزاع".

في الشكل:

سبق البت فيه بمقتضى القرار التمهيدي عدد 132/24 الصادر بتاريخ 22/02/2024.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن محمد (أ.) و حفيظة (أ.) تقدمتا بتاريخ 20/06/2021 بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط، جاء فيه أنهما يكرهان للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بأمل 2 بلوك K رقم 123 الأقواس ح. ي. م الرباط، بسومة شهرية قدرها 450 درهم شهريا. و انهما يودان استرجاع المحل التجاري للاستعمال الشخصي، و قد وجها إنذارا من أجل استرجاع المحل، ومنحا المدعى عليه أجل ثلاث أشهر من أجل الإفراغ، و التمس التصريح بالمصادقة على الإشعار، والحكم تبعا لذلك باسترجاع المحل للاستعمال الشخصي، و بإفراغ هو و من يقوم مقامه أو بإذنه، مع تطبيق مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه في الأقصى، و تحمिल المدعى عليه الصائر، وأرفقا مقالهما بصورة حكم إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه مع طلب مضاة مؤدى عنه الرسم القضائية، المدلى بهما بجلسة 25/01/2022، اسند من خلالها النظر للمحكمة لمراقبة صحة الطلب الأصلي سواء من الناحية الشكلية أو الموضوعية، وبخصوص الطلب المضاد، جاء فيها ان المدعي فرعيا أسس أصلا تجاريا بالمحل المذكور، باعتباره لمدة 20 سنة، ملتصقا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة تقييمية للأصل التجاري من أجل تحديد قيمة العناصر الأساسية للأصل التجاري موضوع المحل المراد استرداده من طرف المدعين أصليا، بالإضافة إلى باقي المصاريف الأخرى اللازمة من أجل استئناف نشاطه التجاري بمحل جديد، و بحفظ حقه في الإدلاء بمطالبه النهائية بعد الخبرة، وبتحميل الجهة المدعية أصليا الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 158 بتاريخ 22/02/2022 الذي قضى بإجراء خبرة تقييمية بواسطة الخبير [العربي الحسوني]، تم استبداله بالخبير [الحسين كرومي] بمقتضى الحكم التمهيدي عدد 484 الصادر بتاريخ 31/05/2022.

وبناء على تقرير الخبير المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعى عليه مؤدى عنها الرسوم القضائية المدلى بها بجلسة 31/01/2023، جاء فيها أن القيمة التي حددها الخبير هزيلة ومجحفة في حقه، ذلك أنه سبق أن اشترى الأصل التجاري موضوع المحل المطلوب إفراغه بقيمة 120.000,00 درهم منذ بداية سنة 2004 ، وقام بإصلاحه وتطويره ،ملتصا أساسا عدم المصادقة على الخبرة المنجزة مع الأمر بإجراء خبرة تقييمية جديدة، واحتياطيا الحكم على المدعى عليهما بإيداع المبلغ الذي تراه المحكمة مناسبا بصندوق هذه المحكمة، وإعمال سلطتها التقديرية، مع مراعاة مقتضيات المادة 30 من القانون 49.16 ، واحتياطيا جدا الحكم على المدعى عليهما بإيداع مبلغ 108.000,00 درهم المحدد بتقرير الخبرة، مع مراعاة مقتضيات المادة 30 من القانون 49.16 وبتحميل المدعى عليهما كافة الصوائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

## أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن الحكم المستأنف جانب الصواب، ذلك أن الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية و المعتمدة من قبل المحكمة لتحديد قيمة التعويض، غير قانونية ومخالفة لمقتضيات المادة 07 من القانون 16.49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، و أن الخبير اعتمد على تقدير جزافي ، دون مراعاة لتكلفة الحصول على محل تجاري مماثل و مجاور للمحل المطلوب إفراغه ، سيما وانه اشترى الأصل التجاري موضوع المحل المطلوب إفراغه بقيمة 120.000,00 درهم منذ بداية سنة 2004 ،وقام بإصلاحه وتطويره عبر جلب السلع الممتازة وكذا تكوين كتلة زبائن مهمة عبر كل هذه السنين باعتبار أن المحل جاء بمكان مكتظ بالزوار على الدوام ومعروف لدى العامة ، و التمس إلغاء المطعون فيه فيما قضى به، وبعد التصدي الأمر بإجراء خبرة جديدة تراعي مقتضيات المادة 07 من القانون 16.49 ، وحفظ حقه في التعقيب بعد الخبرة الجديدة. وتحميل المستأنف عليهما كافة الصائر .

وحيث أدلى المستأنف عليهما بمذكرة جوابية بجلسة 25/01/2024 جاء فيها أن الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية كانت قانونية و واضحة ، و أن المستأنف لم يسلم للخبير التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة ، و لا يتوفر على الدفاتر التجارية و لا يمسك محاسبة منتظمة، ثم إن المحل مكترى بسومة كرائية شهرية قدرها 495 درهم ، مما يثبت أن الأصل التجاري للمحل، ليست له قيمة تجارية عالية بالمقارنة مع أصول تجارية أخرى، خاصة أن المحل عادي من حيث الديكور و يوجد بزئقة جانبية وضيقة كما جاء في تقرير الخبرة ، ملتصين تأييد الحكم المستأنف.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 132/24 الصادر بتاريخ 22/02/2024 القاضي بإجراء خبرة كلف للقيام بها الخبير [محمد ينبوع بناني] الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض الكامل عن الإفراغ في مبلغ 132.980,00 درهم.

و بجلسة 30/05/2024 أدلى نائب المستأنف بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن الخبرة جاءت مخالفة لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 ، ذلك أن القيمة التي حددها الخبير لازالت جد هزيلة ، بحيث اعتمد الخبير على تقدير جزافي جون مراعاة تكلفة الحصول على محل مماثل، و التمس أساسا الحكم بإجراء خبرة تقويمية جديدة، و احتياطيا الحكم على المستأنف عليهما بإيداع المبلغ الذي تراه المحكمة مناسبا إعمالا لسلطتها التقديرية، و احتياطيا جدا الحكم على المستأنف عليهما بإيداع مبلغ 132.980,00 درهم و تحميل المستأنف عليهما الصائر

وحيث أدرج الملف بجلسة 04/07/2024 تخلف عنها دفاع المستأنف كما تخلف دفاع المستأنف عليهما رغم التوصل، و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 11/07/2024 .

## محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم عدم مصادفته للصواب فيما قضى به من تعويض بدعوى أنع اعتمد الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية ،

رغم أنها غير قانونية ومخالفة لمقتضيات المادة 07 من القانون 16.49، لأن الخبير اعتمد على تقدير جزافي، دون مراعاة لتكلفة الحصول على محل تجاري مماثل و مجاور للمحل المطلوب إفراغه، سيما وأنه اشترى الأصل التجاري موضوع المحل المطلوب إفراغه بمبلغ 120.000,00 درهم منذ بداية سنة 2004، وقام بإصلاحه.

و حيث صح ما نعه الطاعن على الخبرة المنجزة ذلك أن الخبير المعين من طرف محكمة الدرجة الأولى لم يحتسب عنصر الزبناء و السمعة التجارية بدعوى أن المستأنف لم يدل بالتصريحات الضريبية و لا يمك محاسبة منتظمة، و الحال أنه و إن كان المكثري لا يتوفر على محاسبة و على التصريحات الضريبية، فإنه يمكن للخبير الإعتماد على عناصر أخرى تتمثل في الحد الأجنبي المعفى من الضريبة و فقدان الزبناء و السمعة التجارية (قرار عدد 97 صادر عن محكمة النقض بتاريخ 09/02/2023 ملف عدد 770/3/2/2021).

و حيث إن هذه المحكمة و في إطار تحقيق الدعوى قضت بإجراء خبرة تقويمية كلف للقيام بها الخبير [محمد ينبوع بناني] الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض الكامل عن الإفراغ في مبلغ 132.980,00 درهم.

و حيث إن الخبرة المنجزة احترمت الفصل 63 و ما يليه من ق.م.م و يتعين التصريح بقبولها.

و حيث إن الخبير [محمد ينبوع بناني] حدد التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 99.180,00 درهم بضرب الفرق بين الفرق بين السومة الكرائية المتفق عليها و السومة الكرائية الحالية للمحلات المشابهة في 36 شهر، كما حدد التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية في مبلغ 27.000,00 درهم بالنظر لنشاط المحل المتمثل في بيع الملابس التقليدية للنساء، و حدد مصاريف الإنتقال إلى محل آخر في مبلغ 6800,00 درهم، و ما دام أن المستأنف لم يدل بما يثبت أنه أنه أنفق مصاريف التحسينات و الإصلاحات و بالتالي لا يستحق عنها أي تعويض، و يكون التعويض الإجمالي المستحق عن الإفراغ هو 132.980,00 درهم، و الخبرة المنجزة تكون قد احترمت مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 و يتعين رد دفع المستأنف بهذا الخصوص.

و حيث إنه و ترتيبا على ذلك يتعين اعتبار الإستئناف جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى 132.980,00 درهم، و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا و حضوريا:

في الشكل: سبق البت في الإستئناف بالقبول.

في الموضوع: باعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى 132.980,00 درهم، و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.