

**Évaluation de l'indemnité  
d'éviction : Le défaut de  
production des déclarations  
fiscales justifie l'exclusion de la  
clientèle et de la réputation  
commerciale du calcul (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64261	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4227
<b>Date de décision</b> 20220929	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2917	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Rapport d'expertise, Preuve, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Évaluation de l'indemnité, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Clientèle et réputation commerciale, Charge de la preuve, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant d'une indemnité d'éviction fixée en première instance, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur, qui avait donné congé pour reprise personnelle, à verser une indemnité au preneur. L'appelant soutenait que l'expertise était erronée, notamment en ce qu'elle minorait la superficie du local et que le premier juge avait indûment écarté la valeur de la clientèle et de la réputation commerciale. La cour rappelle que l'indemnisation de ces éléments incorporels est subordonnée à la production par le preneur des déclarations fiscales des quatre années précédant la notification du congé. Faute pour l'appelant d'avoir satisfait à cette exigence probatoire, c'est à bon droit que ces éléments ont été exclus de l'évaluation. La cour retient en outre que la superficie du local ne peut inclure les espaces extérieurs non prévus au contrat de bail et que la simple allégation d'une valeur marchande supérieure des fonds de commerce avoisinants, non étayée par des preuves, est inopérante. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/01/2022 في الملف عدد 2126/8207/2020 والقاضي في الشكل بقبول الطلب ، في الموضوع بأداء المدعى عليه فرعيا السيد الحسين (ا.) لفائدة المدعي فرعيا السيد بوبكر (ل.) مبلغ 60000.00 درهم كتعويض عن فقدان الأصل التجاري مقابل إفراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل الكائن بزنقة [العنوان] سلا مع جعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض الباقي .

في الشكل:

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 .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل موضوع النزاع للمدعى عليه ، وأنه وجه إلى هذا الأخير إنذار من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 22/01/2020 .

ملتصا بالحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمقال مضاد إلتمس من خلاله الحكم بتعويض مسبق مع الأمر بإجراء خبرة .

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون الخبرة المنجزة لم تصادف الصواب بنفيها لعناصر الأصل التجاري ، كما أن مكان تواجد المحل التجاري تصل فيه قيمة الأصول التجارية إلى ما يفوق مليون درهم ، كما أن الخبير حدد مساحة العقار في 36 متر والحال أنها تصل إلى 56 متر حسب المعاينة المدلى بها ، مضيفا أن محكمة البداية قامت بخصم التعويض عن عنصري الزبائن والسمعة التجارية ، كما أن قيمة السلع أو العناصر المادية للأصل التجاري تتجاوز مبلغ 55080.00 درهم حسب الفواتير التي سيدلى بها .

ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإجراء خبرة جديدة ، وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية إلتمس من خلالها العارض تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/09/2022 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 29/09/2022 أدلى خلالها نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية إلتمس العارض من خلالها الحكم وفق مقاله الإستئنافي.

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بكون الخبرة المنجزة لم تصادف الصواب بنفيها لعناصر الأصل التجاري ، كما أن مكان تواجد المحل التجاري تصل فيه قيمة الأصول التجارية إلى ما يفوق مليون درهم ، وأن الخبير حدد مساحة العقار في 36 متر والحال أنها تصل إلى 56 متر حسب المعاينة المدلى بها ، مضيفاً أن محكمة البداية قامت بخصم التعويض عن عنصرى الزبائن والسمعة التجارية ، كما أن قيمة السلع أو العناصر المادية للأصل التجاري تتجاوز مبلغ 55080.00 درهم حسب الفواتير التي سيدلى بها .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة المنجزة كونها حددت التعويض عن العناصر المحددة بمقتضى المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأن الطاعن وبخلاف مزاعمه لم يستدل للمحكمة بما يفيد قيامه بإدخال إصلاحات على المحل موضوع النزاع حتى يدفع بكون الخبرة المنجزة لم تحط بكافة العناصر المكونة للأصل التجاري بمناسبة إحتساب التعويض عن الإفراغ ، كما أنه لم يستدل للمحكمة بأية حجة مقبولة قانوناً تثبت كون المحلات التجارية المماثلة للمحل موضوع النزاع تفوق قيمتها مبلغ مليون درهم، ليظل دفعه مجرداً من الإثبات، وبخصوص التعويض عن عنصرى الزبناء والسمعة التجارية فإن محكمة الدرجة الأولى تبقى محقة في عدم أخذه بعين الإعتبار أمام عدم إلقاء الطاعن بالتصاريح الضريبية عن السنوات الأربع السابقة لتاريخ توصله بالإنداز بإعتبار أن الخبير جانب الصواب بإحتسابها في غياب تلك التصاريح ، وأن مساحة المحل التي حددها الخبير في 36 متر مربع تعكس حقيقة مساحة المحل وهو ما يؤكد محضر المعاينة المستدل به من طرف الطاعن نفسه والذي تضمن أن مساحة المحل الإجمالية تصل إلى 55.52 متر مربع ، ذلك أن المساحة المتواجدة خارج المحل حسب محضر المعاينة والتي تمتد من أبوابه إلى الرصيف لا يمكن إحتسابها ضمن مساحة المحل موضوع النزاع بتواجدها خارجه سيما أن الطاعن لم يستدل للمحكمة بأية حجة تفيد كون تلك المساحة تم التنصيص عليها بمقتضى العلاقة الكرائية الذي تربطه بالمستأنف عليه .

وحيث إن المحكمة وأمام توافرها على كافة العناصر التي تمكنها من تحديد التعويض عن الإفراغ فإنه لا موجب للأمر بأي إجراء من إجراءات تحقيق الدعوى .

وحيث إن المحكمة وإعمالاً منها لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذاً بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وإستناداً إلى موقع المحل ومساحته والنشاط الممارس به ومدّة العلاقة الكرائية إعتبرت أن المبلغ المحكوم به يظل كافياً للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً حضورياً.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .