

**Évaluation de l'indemnité
d'éviction : Les déclarations
fiscales des quatre dernières
années constituent le critère
légal pour déterminer la valeur
du fonds de commerce (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71871	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1561
Date de décision 20190410	N° de dossier 2019/8206/765	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale Article(s) : 7 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 50 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation du fonds de commerce en l'absence de production des documents fiscaux par le preneur. Le tribunal de commerce avait fixé le montant de l'indemnité sur la base d'un rapport d'expertise judiciaire. L'appelant soutenait que l'évaluation était sous-estimée et que le jugement était insuffisamment motivé faute d'avoir répondu à ses critiques du rapport. La cour rappelle que, au visa de l'article 7 de la loi 49-16, l'évaluation du fonds doit se fonder prioritairement sur les déclarations fiscales des quatre dernières années. Elle retient que le preneur, en s'abstenant de produire ces documents, ne peut valablement contester l'expertise en invoquant des critères factuels tels que l'achalandage ou l'emplacement. La cour considère dès lors que le premier juge a souverainement apprécié la valeur probante du rapport d'expertise, lequel avait pallié cette carence probatoire par une estimation comparative, et que le jugement était suffisamment motivé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد العربي (ش.) بواسطة دفاعه بتاريخ 24/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/11/2018 تحت عدد 4044 ملف عدد 4363/8207/2017 و القاضي في الشكل بقبول المقالين الأصلي و المضاد و في الموضوع في الطلبين الأصلي و المضاد بأداء المدعى عليه فرعيا عبد الحي (د.) لفائدة المدعي العربي (ش.) تعويضا عن الإفراغ قدره 221.000 درهم مقابل إفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] القنيطرة وبتحميل الصائر مناصفة لطرفي الدعوى .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 28/12/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد الحي (د.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه ، وأنه وجه إليه انذارا بالإفراغ للاستعمال الشخصي بتاريخ 31/05/2017 ، و التمس المصادقة على الإنذار و الحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل موضوع النزاع هو و من يقوم مقامه أو بإذنه و تحميله الصائر و أرفق المقال بنسخة من الحكم بعدم نجاح الصلح و عقد كراء و نسخة من إنذار و محضر تبليغه .

وبناء على جواب المدعى عليه المدلى به بواسطة نائبه مع طلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/01/2018 و الذي جاء فيه أن المقال لم يتضمن البيانات المنصوص عليها في الفصولين 1 و 32 من ق.م.م مما يجعل مآل الدعوى عدم القبول شكلا، وفي الموضوع أن سبب الإنذار لا اساس له من الصحة على اعتبار ان المدعي لم يبرر للمحكمة الاحتياج و التمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا وفي الطلب المضاد الحكم له بتعويض مسبق قدره 5000 درهم و الامر بانتداب خبير للوقوف بعين المكان و الاخذ بعين الاعتبار كافة عناصر الأصل التجاري المادية و المعنوية و اعتبار ما سيحصل له من خسائر و ما سيفقده من الأرباح بسبب ضياع حقوقه و التعويض المستحق له عن ذلك و عن الأرباح التي ستفوته و حفظ حقه في مناقشة الخبرة و تقديم مستنتاجاته في ضوءها .

وبناء على الحكم التمهيدي القاضي بتعيين الخبير السيد الحسين (س.) من أجل تحديد قيمة الأصل التجاري المستغل به انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات و إصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري و مصاريف الانتقال من المحل والذي تم استبداله بمقتضى حكم تمهيدي بالخبير السيد الحسين (سل.) الذي أنجز تقريرا خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 221.000 درهم.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد العربي (ش.) و جاء في أسباب استئنافه حول

خرق مقتضيات المادة 7 من القانون 49/16 أن المستأنف محق في المطالبة بتعويض يعادل ما يمكن أن يلحقه من الضرر الناجم عن مطالبته بالإفراغ للاحتياج طبقا للمادة أعلاه و المادة 27 من نفس القانون ، وأن التعويض المحدد من طرف الخبير في المرحلة الابتدائية لا يساوي القيمة الحقيقية للأصل التجاري للمحل المكترى ، و الخبرة غير منسجمة و غير موضوعية مع مكان تواجد المحل و نسبة الرواج الذي يعرفه بحكم انه الوحيد الذي يقوم بهذا النشاط كمكتبة في المنطقة لمدة تزيد عن 30 سنة ، و كثرة الزبناء الذين يقبلون و يتوافدون عليه ، و أن السيد الخبير لم يقدّر بجدد شامل سليم و دقيق للأدوات المدرسية المتنوعة و المجلات و الجرائد بجميع أنواعها و كذا باقي مستلزمات المكتبة العصرية و الطواف بها و ما تعرفه من إقبال طيلة اليوم لتحديد الربح الصافي اليومي ثم الشهري فالسنوي ، هذا الأخير الذي يجب اعتماده بشكل صحيح في احتساب قيمة الأصل التجاري و الذي تمت المطالبة به بمذكرة المستنتجات المؤرخة في 30/10/2018 و تم تحديده من طرف المستأنف بكل اعتدال في مبلغ 400.000 درهم ، وأن المحكمة التجارية لما قضت بما خلص إليه السيد الخبير في مبلغ 221.000 درهم دون مراعاتها لدفعات المستأنف و الأمر بإجراء خبرة ثانية تكون أكثر موضوعية و مرتكزة على أسس و قواعد تجارية تكون قد جانبت الصواب فيما قضت به فيما يتعلق بالتعويض و جعلت حكمها قابلا للإبطال .

وحول خرق مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية ، أنه من الثابت فقها وقضاء أن كل قرار أو حكم أو أمر يجب أن يعلّل تعليلا كافيا من الناحيتين الواقعية و القانونية و أن نقصان التعليل يوازي انعدامه و أنه يرجوع المحكمة لمحتويات الحكم الصادر عن المحكمة التجارية يتبين أنه جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه لأن المحكمة التجارية لم تجب المستأنف على الدفوعات التي تقدم بها فيما يتعلق بالطعن في الخبرة المنجزة لتقدير قيمة الأصل التجاري التي كانت كلها وجيهة و جديّة و أن المحكمة المصدرة للحكم المستأنف لما قضت بما هو مفصل دون الإجابة على دفوعات المستأنف تكون قد خرقت القانون و جعلت بالتالي حكمها قابلا للإبطال . و التمس قبول المقال الإستئنافي شكلا و موضوعا الحكم للمستأنف بالتعويضات المستحقة عن فقدانه لمحله و لأصله التجاري و جميع مشتملاته و التي يحددها بكل اعتدال في 400.000 درهم يؤديها المستأنف عليه أو من ينوب عنه و احتياطيا القول بإجراء خبرة حسابية جديدة تكون أكثر موضوعية و حضورية و ذلك بانتداب خبير مختص في الميدان التجاري و المحاسبة للوقوف بالمحل التجاري موضوع النزاع و الأخذ بعين الاعتبار كافة عناصر الأصل التجاري المادية و المعنوية و غيرهما و استحضار ما سيحصل للمستأنف من خسائر و ما سيفقده من الأرباح بسبب ضياع حقوقه و كذلك التعويض المستحق له عن ذلك و عن الأرباح التي ستفوته و حفظ حق المستأنف في مناقشة الخبرة و تقديم مستنتجاته على ضوءها و تحميل المستأنف عليه الصائر. و أرفق بنسخة من الحكم الابتدائي و طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/03/2019 جاء فيها بخصوص أسباب الاستئناف ، حول خرق مقتضيات المادة 7 من قانون 16/49 أن هذه المادة تشترط أن يقترح السيد الخبير تعويضا يوازي قيمة الأصل التجاري المنشأ على المحل التجاري موضوع النزاع انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة ، و أن هذا الشرط رغم انتفائه لعدم توفر المحل على تصريحات ضريبية فإن السيد الخبير حدد مبلغ 120.000,00 درهم للساروت لأن هذا المحل لا يتوفر على سجل تجاري ، و رغم مناقشة المستأنف عليه هذا التعويض و المطالبة بحذفه من مبلغ التعويض إلا أن المحكمة أقرته رغم عدم قانونيته ، و بخصوص خرق مقتضيات المادة 50 من ق م م و يرجوع إلى التعليل الذي اعتمده محكمة الدرجة الأولى جاء لصالح المستأنف و عللت حكمها بطريقة سلسلة لتبرير التعويض المحكوم به لذلك يلتزم تأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به و تحميل المستأنف صائر استئنافه .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/04/2019 بلغ نائب المستأنف بنسخة من جواب نائب المستأنف عليه بكتابة ضبط هذه المحكمة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث يتبين بالإطلاع على مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49/16 المتمسك بخرقها من الطاعن أنها تشير لتحديد قيمة الأصل التجاري انطلاقا من التصاريح الضريبية للأربع سنوات الأخيرة، وأن الطاعن لم يدل بهذه التصاريح التي تبقى المعيار القانوني الواجب اعتماده لتحديد دخل المكتري - الطاعن حاليا - وليس موقع المحل ونسبة الرواج وكثرة الزبناء أو ما يتوفر عليه المحل من أدوات مدرسية وغيرها من البضائع وفق ما جاء في الاستئناف ، مع الإشارة الى أنه بالرغم من عدم الإدلاء بالتصاريح الضريبية فقد حدد الخبير كتعويض عن ضياع الربح مبلغ 90000 درهم استنادا للإحصاء التقديري للأدوات المدرسية الموجودة في المحل واعتمادا على عنصر المقارنة مع محلات مماثلة ومجاورة .

وحيث لم يثبت المستأنف عكس ما جاء في الخبرة وفق ما ذهب اليه الحكم المستأنف ، إذ استبعدت المحكمة دفوع الطرفين بخصوص الخبرة بعد الإطلاع عليها كما جاء في حيثياتها ، لأنها لم تجد في هذه الدفوع ما يؤثر على مصداقية الخبرة ، وأنه بالإضافة للجواب على دفوع الطاعن بخصوص الخبرة ، فإن المحكمة أشارت أثناء استعمال سلطتها التقديرية لتحديد التعويض ، الى العناصر التي اعتمدها، والمتمثلة في موقع المحل وسومته ومساحته وفرص العثور على محل آخر بنفس المواصفات .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر، أن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا سليما وكافيا ، وأن أسباب الاستئناف غير مؤسسة مما يتعين معه رده وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .