

**Fonds de commerce : l'indemnité  
d'éviction est calculée sur la  
valeur actuelle de ses éléments,  
à l'exclusion du prix  
d'acquisition historique (Cass.  
com. 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 44257	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 332/2
<b>Date de décision</b> 20210701	<b>N° de dossier</b> 2019/2/3/87	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Valeur marchande, Rejet, Prix d'acquisition, Préjudice, Pouvoir souverain d'appréciation, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Congé avec offre d'indemnité, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b> 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En application de l'article 7 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, l'indemnité d'éviction due au preneur doit correspondre au préjudice causé par le défaut de renouvellement et comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce. Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour fixer le montant de cette indemnité, se fonde sur une expertise évaluant les éléments actuels du fonds, tels que le droit au bail, la clientèle et la réputation, et écarte la demande d'ajouter à ce montant le prix d'acquisition historique du fonds, au motif que la valeur actuelle déterminée par l'expert représente déjà l'évolution de la valeur du fonds depuis son acquisition.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/332، المؤرخ في 2021/07/01، ملف تجاري عدد 2019/2/3/87

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018.10.04 من طرف الطالب محمد (س.) بصفته وارثا للمرحوم الشرقي (س.) المذكور أعلاه بواسطة نائبه الاستاذ محمد (ص.) الرامي الى نقض القرار عدد : 3029 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018.06.13 في الملف رقم 2017.8206.5981.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021.06.03.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/07/01.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالب تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه توصل من المدعى عليها بإنذار بالإفراغ بني على رغبتها في استرجاع محلها للاستعمال الشخصي وأنه سلك مسطرة الصلح التي انتهت بصور مقرر بفسله ملتصا بالحكم أساسا ببطلان الإنذار واحتياطيا الحكم له بتعويض مسبق قدره 2000 درهم والأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له مقابل إفراغهم من أصلهم التجاري.

وتقدمت المدعى عليها بمذكرة جوابية عرضت فيها أن الإنذار مؤسس على سبب جدي وانها لا تمنع في إجراء خبرة لتحديد عناصر الأصل التجاري. وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير مصطفى (أ.) واستكمال الإجراءات صدر حكم بعدم قبول طلب بطلان الإنذار وبقبول باقي الطلبات وفي الموضوع باستحقاق المدعي لتعويض قدره 136932 درهم مقابل إفراغه من العين المكراة، استأنفه الطاعن وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير الحسين (ك.) وانتهاء الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض المستحق في حالة الإفراغ إلى مبلغ 293.000,00 درهم وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة للنقض :

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني بدعوى أنه أسس استئنائه ومستنتجاته بعد الخبرة المنجزة استئنافيا بكون التعويض الممنوح له ابتدائيا لا يتناسب مع الضرر الذي سيلحقه من جراء الإفراغ وأن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار عقد شراء الأصل التجاري من طرف موروثه سنة 1960 بمبلغ قدره 285.000,00 فرنك وهو ما يعادل 285.000,00 درهم كما ان الخبير حدد مبلغ التعويض مقابل الإفراغ في مبلغ 293.340,00 درهم دون الأخذ بعين الاعتبار هذا العقد وأن المحكمة المصدرة له اعتبرت أنه لا مبرر لإضافة هذا المبلغ إلى مبلغ التعويض المحدد من طرف الخبير إلا أن ما انتهت إليه في تعليلها بهذا الشأن يبقى بدون أساس قانوني ومخالف لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16.49 مما يعرضه للنقض.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه لما اعتمدت في تقدير التعويض المحكوم به على سلطتها التقديرية وأخذة بعين الاعتبار الخبرة المأمور بها استئنافيا والمنجزة من طرف الخبير الحسين (ك.) على سبيل الاستئناس والتي راعت قيمة الأصل التجاري انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وما فقده الطاعن المكتري - من عناصر الأصل التجاري بما في ذلك الزبناء والسمعة التجارية والحق في الكراء ومصاريف الانتقال من المحل والضرر الذي سيلحقه من جراء الإفراغ بما يتماشى مع مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16.49 وردت عن صواب ما تمسك به بخصوص عدم إضافتها لمبلغ شراء الأصل التجاري إلى مبلغ التعويض المحكوم به بما ورد في تعليلها " ان عناصر الأصل التجاري تتحدد في الحق في الكراء والزبناء والسمعة التجارية وان الخبير المعين من طرف هذه المحكمة قام بتحديد التعويض عن هذه العناصر وفق ما ذكر أعلاه يكون قد حدد القيمة التي أصبح يمثلها حاليا الأصل التجاري والمستغل من المستأنف والذي تم شراؤه سنة 1960 بمبلغ 285.000,00 فرنك وأنه لا مبرر لإضافة هذا المبلغ للتعويض المحدد من الخبير كما جاء في ملتمس المستأنف مما يتعين معه رده ,, وهو تعليل يطابق الواقع والقانون باعتبار أن مبلغ شراء الأصل التجاري لا يدخل في تحديد قيمة التعويض عن الإفراغ وما اعتمدته من عناصر التقدير وكاف لتبرير ما انتهت إليه في قضائها فأتى بذلك قرارها على النحو المذكور معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس وكان ما استدل به الطاعن في الوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Section II, Arrêt n° 332/2, en date du 01/07/2021, Dossier commercial n° 2019/2/3/87

Vu le pourvoi en cassation formé le 04/10/2018 par le demandeur, Monsieur Mohammed (S.), en sa qualité d'héritier du défunt El Sharki (S.), susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohammed (S.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 3029 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 13/06/2018, dans le dossier n° 2017.8206.5981.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 03/06/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 01/07/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et l'audition des observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le demandeur a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête dans laquelle il a exposé avoir reçu de la défenderesse un congé aux fins d'éviction fondé sur sa volonté de reprendre son local pour un usage personnel, et qu'il a engagé une procédure de conciliation qui s'est soldée par une décision constatant son échec, sollicitant, à titre principal, que soit prononcée la nullité du congé et, à titre subsidiaire, l'octroi d'une indemnité provisionnelle de 2.000 dirhams et qu'il soit ordonné, à titre avant dire droit, une expertise pour déterminer l'indemnité qui lui est due en contrepartie de l'éviction de son fonds de commerce.

La défenderesse a déposé un mémoire en réponse dans lequel elle a exposé que le congé était fondé sur un motif grave et légitime et qu'elle ne s'opposait pas à la réalisation d'une expertise pour déterminer les éléments du fonds de commerce. Après la réalisation d'une expertise par l'expert Moustapha (A.) et l'accomplissement des formalités de procédure, un jugement a été rendu déclarant irrecevable la demande en nullité du congé, recevables les autres demandes et, au fond, allouant au demandeur une indemnité de 136.932 dirhams en contrepartie de son éviction du local loué. Le demandeur au pourvoi en a interjeté appel. Après la réalisation d'une expertise par l'expert El Houssine (K.) et l'achèvement de la procédure, la Cour d'appel a statué en confirmant en son principe le jugement entrepris, tout en le réformant en portant l'indemnité due en cas d'éviction à la somme de 293.000,00 dirhams ; lequel arrêt est l'objet du présent pourvoi en cassation.

Sur le moyen unique de cassation :

Le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt de manquer de base légale, au motif qu'il a fondé son appel et ses conclusions postérieures à l'expertise diligentée en appel sur le fait que l'indemnité qui lui a été allouée en première instance n'était pas proportionnée au préjudice qu'il subirait du fait de l'éviction. Il soutient que la cour n'a pas pris en considération l'acte d'acquisition du fonds de commerce par son auteur en 1960 pour un montant de 285.000,00 francs, ce qui équivaut à 285.000,00 dirhams. Il ajoute que l'expert a fixé le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 293.340,00 dirhams sans tenir compte de cet acte, et que la cour qui a rendu l'arrêt a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'ajouter ce montant à l'indemnité fixée par l'expert. Il estime cependant que la conclusion à laquelle elle est parvenue dans sa motivation à cet égard est dépourvue de fondement juridique et contraire aux dispositions de l'article 7 de la loi n° 49-16, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Mais attendu que la Cour d'appel de commerce, auteur de l'arrêt attaqué, lorsqu'elle s'est fondée sur son pouvoir souverain d'appréciation pour évaluer l'indemnité allouée, et en prenant en considération, à titre indicatif, l'expertise ordonnée en appel et réalisée par l'expert El Houssine (K.) - laquelle a tenu compte de la valeur du fonds de commerce sur la base des déclarations fiscales des quatre dernières années, ainsi que de ce que le demandeur au pourvoi, preneur, a perdu au titre des éléments du fonds de commerce, y compris la clientèle, l'achalandage, le droit au bail, les frais de déménagement et le préjudice qu'il subirait du fait de l'éviction, conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi n° 49-16 - a écarté à juste titre l'argumentation relative au non-ajout du prix d'acquisition du fonds de commerce à l'indemnité allouée, en retenant dans sa motivation que : « les éléments du fonds de commerce sont constitués par le droit au bail, la clientèle et l'achalandage ; que l'expert désigné par cette cour, en déterminant l'indemnité due pour ces éléments comme indiqué ci-dessus, a fixé la valeur que représente actuellement le fonds de commerce exploité par l'appelant, lequel a été acquis en 1960 pour la somme de 285.000,00 francs ; qu'il n'y a pas lieu d'ajouter ce montant à l'indemnité fixée par l'expert, comme sollicité par l'appelant, ce qui impose le rejet de sa demande ». Cette motivation est conforme aux faits et au droit, considérant que le prix d'acquisition du fonds de commerce n'entre pas dans la détermination de la valeur de l'indemnité d'éviction. Les éléments d'appréciation qu'elle a retenus sont suffisants pour justifier sa décision. Partant, son arrêt est légalement motivé et fondé, et le moyen invoqué par le demandeur au pourvoi est dénué de fondement.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.

Le présent arrêt a été rendu et prononcé en audience publique à la date susmentionnée, en la salle des audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat. La formation de jugement était composée de Madame la Présidente de la chambre, Khadija El Baine, et des conseillers, Messieurs : Hassan Serrar, rapporteur, Mohamed El Karaoui, Said Choukib, et Mohamed Ouazzani Taybi, membres, en présence de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek, et avec l'assistance du greffier, Monsieur Abderrahim Aït Ali.

La Présidente de la chambre

Le Conseiller rapporteur

Le Greffier

Copie certifiée conforme à l'original.

Portant les signatures du Président, du Conseiller rapporteur et du Greffier.

Pour le Greffier en chef