

**Indemnisation de l'éviction
commerciale : validité de
l'évaluation judiciaire fondée sur
d'autres critères malgré
l'absence de déclarations fiscales
(Cass. com. 2023)**

Identification			
Ref 34524	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 76
Date de décision 26/01/2023	N° de dossier 2021/2/3/1258	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés قرارات محكمة النقض, Bail commercial, Calcul de l'indemnité d'éviction, Clientèle et achalandage, Critères d'évaluation de l'indemnité, Déclarations fiscales, Durée de l'activité, Éléments d'appréciation, Appréciation souveraine des juges du fond, Expertise judiciaire, Indemnité d'éviction, motivation de la décision, Nature de l'activité, Portée probante des déclarations fiscales, Prise en compte d'autres critères, Rejet du pourvoi, Frais de déménagement, 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	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de fixation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un local à usage commercial, l'absence des déclarations fiscales afférentes aux quatre dernières années d'activité ne fait pas obstacle à l'octroi d'une indemnisation complète fondée sur les autres éléments d'appréciation prévus par la loi.

La Cour de cassation rappelle que si les déclarations fiscales constituent l'un des éléments à prendre en compte pour déterminer le préjudice subi par le preneur évincé, conformément à l'article 7 de la loi n° 49.16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, leur défaut de production par le preneur ne le prive pas de son droit à indemnisation.

Dès lors, approuve légalement sa décision la cour d'appel qui, pour évaluer le montant de l'indemnité due, se fonde sur les autres critères pertinents découlant notamment du rapport d'expertise et des pièces versées au débat. Ces critères comprennent la nature et la durée de l'activité commerciale exercée dans les lieux loués, le montant du loyer, l'importance de la clientèle (achalandage), ainsi que les frais normaux de déménagement et de réinstallation.

En conséquence, la cour d'appel, en estimant que l'indemnité proposée par l'expert était adéquate au vu de ces divers éléments et qu'une contre-expertise n'était pas nécessaire malgré l'absence des déclarations fiscales, a suffisamment motivé sa décision et n'a pas violé les dispositions de l'article 7 précité. Le pourvoi est donc rejeté.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021.07.09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع. ع. ب.)، الرامي إلى نقض القرار رقم 871 الصادر بتاريخ 2020.10.01 في الملف عدد 2019/8206/1511 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أنه بتاريخ 2017.09.25 قدم الطالب (ع. ع.) مقالا إلى المحكمة التجارية بفاس، عرض فيه أن المطلوب (م. أ.) يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه، فوجه له إنذارا بالإفراغ في إطار المادة 26 من القانون رقم 49.16 لحاجته له من أجل ضمه لمحله مجاور بقي بدون جدوى، والتمس لذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغه من المحل المكترى.

وأدلى المطلوب بمذكرة جواب مع مقال مقابل التمس بموجبه الحكم على المدعى عليه الفرعي بأدائه لفائدته مبلغ 350.000.00 درهم كتعويض عن الإفراغ، وبعد إجراء الخبرة وتحديد الخبير (ح. ل.) التعويض في المبلغ المذكور حيث صدر الحكم القاضي: في الطلبين الأصلي والمقابل بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعي (م. أ.) بتاريخ 2017.06.21 وبإفراغه من المحل موضوع الدعوى من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه مقابل تعويض قدره 350.000.00 درهم يؤديه له المدعى عليه الفرعي (ع.ع.) ورفض باقي الطلبات استأنفه الطالب، فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين:

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق المادة 7 من القانون رقم 49.16 ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المشرع حدد المعايير الواجب إعمالها لتقييم أصل تجاري وأولها التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، وأنه ظل يطالب ويتشبث بضرورة التقيد بالمعايير المحددة بالمادة 7 المذكورة، إلا أن المحكمة لم تقتنع بمطالبه أو بإجراء خبرة مضادة بناء على ما اعترى الخبرة من خروقات فصلها بمناسبة عرض أسباب استئنافه، وأن تعليل القرار المطعون فيه استبعد جميع الدفوع الجديدة المثارة من طرفه والتي تستند في أغلبيتها على حجج رسمية، فوثائق الملف تفيد أن المحل أنجزت بشأنه أربع خبرات، اثنتان منهما بوايطة خبيرين مختصين من منتسبي الدائرة القضائية لمحكمة الاستئناف بالحسيمة ويعرفان المنطقة بشكل جيد، عكس الخبيرين الأخيرين، الشيء الذي يؤهلها لمعرفة وبشكل دقيق النشاط التجاري الذي يمارسه المطلوب بالمحل ومداخله وقيمة الأصل التجاري، ورغم إثارة الطاعن لهذه المعطيات ومنازحته في الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ح. ل.)، إلا أن المحكمة لم تجب عن ذلك، مما يتعين معه نقض قرارها.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت ما تمسك به الطاعن بتعليلها: « أن الطرف المستأنف عليه لئن كان لا يتوفر على التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة، فإن المحكمة بعد دراسة باقي العناصر المستخلصة من تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف الخبير (ح. ل.) ومن باقي محتويات الملف والتي تتأثر بالإفراغ بما في ذلك طبيعة النشاط التجاري المارس في العين المكراة ومدته والسومة الكرائية وعنصر الزبناء وما يترتب عن الانتقال إلى جهة أخرى من مصاريف حقيقية تبين لها أن مبلغ التعويض المقترح من طرف الخبير مناسب ولا حاجة لإجراء خبرة مضادة »، وهو تعليل اعتبرت فيه المحكمة أن التصريحات الضريبية عنصر من بين العناصر المعتمدة في تحديد التعويض الكامل، وأن عدم توفر المكثري عليها لا يحول دون تعويضه عن باقي العناصر الأخرى الواردة بالمادة المذكورة وهو ما طبقته المحكمة حسب ما ورد بتعليلها المذكور، فجاها قرارها معللا تعليلها كافيا وغير خارق للمقتضى المحتج بخرقه، وكان ما بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر. وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة، والمستشارين السادة أحمد الموامي مقررا، ومحمد الكراوي والسعيد شوقيب ومحمد طيبي وزاني أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.