

**Indemnité d'éviction : en l'absence de déclarations fiscales, le juge écarte les éléments de préjudice non justifiés et fixe le montant sur la base de la valeur du droit au bail et des frais de déménagement (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67821	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5398
<b>Date de décision</b> 20211110	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4135	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Valeur du fonds de commerce, Reprise pour usage personnel, Réformation du jugement, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et fixé l'indemnité due au preneur. L'appelant principal contestait l'insuffisance de l'indemnité allouée, tandis que l'appelant incident en soutenait le caractère excessif, le débat se concentrant sur les modalités d'évaluation en l'absence de déclarations fiscales. La cour d'appel de commerce relève que le preneur n'a pas produit les déclarations fiscales des quatre dernières années, ce qui fait obstacle à une évaluation du préjudice fondé sur la perte des bénéfices. Dès lors, la cour retient que l'indemnisation doit être limitée aux seuls éléments dont la valeur peut être objectivement déterminée à partir du rapport d'expertise, à savoir la valeur du droit au bail et les frais de déménagement, à l'exclusion des autres composantes de l'actif commercial. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité, qui est portée au montant résultant de l'addition de ces deux postes.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد المهدي (ح.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/06/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 188 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/01/2021 في الملف عدد 819/8207/2020 والذي قضى في المقال الأصلي في الشكل بقبوله و في الموضوع بإفراغ المدعى عليه المهدي (ح.) من المحل المكتري الكائن بزنقة [العنوان] سلا الجديدة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحميله الصائر ورفض الباقي وفي المقال المضاد في الشكل بقبوله وفي الموضوع بأداء المدعى عليه محمد (ع.) لفائدة المدعي المهدي (ح.) تعويضا عن الإفراغ قدره 40.000.00 وتحميله الصائر .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 3/06/2021 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 17/06/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد محمد (ع.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/02/2020 يعرض من خلاله أن المدعى عليه تربطه مع العارض علاقة كرائية للمحل التجاري الذي يستعمله كمحل للحلاقة المستخرج من العقار الذي يملكه والكائن بزنقة [العنوان] سلا الجديدة بسومة كرائية شهرية قدرها 450.00 درهم كما هو ثابت من خلال عقد بيع عقار وكذا عقد الكراء صحبتهما، وأن الوجيبة الكرائية عرفت زيادة بعد اتفاق الطرفين لتصبح محددة في مبلغ 600.00 درهم شهريا وأن العارض أصبح في أمس الحاجة للمحل المكتري ويرغب في استرجاعه للاستعمال الشخصي وأنه ولأجل ذلك قام العارض بتوجيه إنذار توصل به المدعى عليه شخصيا بتاريخ 2019/11/03 من أجل وضع حد للعلاقة الكرائية بإفراغه من المحل لرغبة العارض في استعماله شخصيا مانحا إياه أجل ثلاثة شهور للإفراغ للسبب المذكور سلفا رفقته اصل محضر تبليغ إنذار، وأن المدعى عليه لم يستجب لمضمون الإنذار الموجه إليه بالرغم من فوات الأجل المضروب فيه، ملتصا بالحكم بإفراغ المكتري السيد المهدي (ح.) هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الذي يستعمله كمحل للحلاقة والمستخرج من العقار الكائن بزنقة [العنوان] سلا الجديدة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم من كل يوم تأخير عن التنفيذ وتجديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه كافة المصاريف.

وأرفق المقال بصورة مصادق عليها من عقد بيع العقار مؤرخ في 1993/05/26 وبصورة من عقد كراء مؤرخ في 19/11/2001 وبأصل محضر تبليغ إنذار مؤرخ في 03/11/2009 .

وبناء على مذكرة جواب مع طلب مضاد مؤدى عنه المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 15/07/2020 ، جاء فيها أن المدعى ملزم بالإدلاء بما يفيد هذه الرغبة في الإفراغ للاستعمال الشخصي ويجسدها على أرض الواقع سواء أكانت حجة أو بداية حجة أو قرينة تفيد صحة السبب أو ترجح على الأقل صحته وإن ملف الدعوى خال مما يفيد كل ما سبق يبقى السبب المضمن بإنذار المدعي غير ثابت

وغير صحيح الشيء الذي يكون معه من المناسب التصريح برفض الطلب لعدم صحة السبب، وأن المدعي اسس إنذاره على ما أسماه رغبته في استرجاع المحل المكتري للاستغلال الشخصي لكن من المفيد بداية التأكيد مجددا على عدم صحة السبب المضمن بالإنذار وكذا عدم ثبوته مما يكون معه من المناسب القول والحكم بصفة أساسية برفض طلب الإفراغ كما هو مبين أعلاه عملا بمقتضيات الفقرة 1 من المادة 27 من القانون رقم 49/16 لكن وبصفة احتياطية وفي حالة ما إذا ارتأت المحكمة الموقرة خلاف ذلك يلتزم العارض من المحكمة الموقرة الحكم له بالتعويض الكامل عملا بالفترة 2 من المادة 27 من القانون رقم 16/49 والذي يوازي القيمة التجارية للمحل وأهميته الكبيرة وبالتالي الحكم تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض مناسب، ملتصقا أولا حول الطلب الأصلي والقول بالحكم برفض الطلب لعدم ثبوت صحة السبب، وثانيا حول الطلب المضاد الأمر تمهيدا بإجراء خبرة قصد تحديد القيمة الإجمالية للأصل التجاري وحصر التعويض المستحق مع الأخذ بعين الاعتبار الخسائر اللاحقة بالعارض وما سيفقده من أرباح يعهد القيام بها إلى خبير مختص في الأصول التجارية والعمل التجاري وفي انتظار ذلك الحكم له بتعويض مسبق قدره 5.000.00 درهم وحفظ حق العارض في الإدلاء بمطالبه النهائية بعد الخبرة وتحميل المدعي الصائر.

وبجلسة 15/07/2020 حضر نائب المدعي والفي لنائب المدعى عليه مذكرة جواب مع طلب مضاد وتسلم نائب المدعي نسخة منها، وتقرر معه حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 2020/07/22 .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في الملف بتاريخ 2020/07/22 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري يعهد بها للخبير السيد علي الكرين والذي تحدد مهمته في استدعاء أطراف الدعوى ونوابهم طبقا للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية والإدلاء بما يفيد توصلهم والانتقال إلى المحل الكائن بزقة [العنوان] سلا الجديدة ، ومعاينة وجرد جميع عناصره المادية والمعنوية وتحديد قيمة كل منها بدقة وذلك انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري وكذا مصاريف الانتقال من المحل وتحديد التعويض الإجمالي المستحق للمكتري جراء فقدانه لأصله التجاري.

وبناء على ايداع الخبير التقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2020/11/24 والذي خلص فيه الى تحديد التعويض الإجمالي المستحق للمكتري جراء فقدانه لأصله التجاري بمبلغ 78620,00 درهم.

وبناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة مستنتجات بعد الخبرة بجلسة 2020/12/23 جاء فيها أن الخبرة المنجزة حددت قيمة التعويض عن فقدان الأصل التجاري جزافيا دون الاعتماد على وثائق محاسبية كالضريبة على الدخل او ما شابه ذلك، وأن الخبير لم يحدد بتدقيق واصفات المحل، ملتصقا في ذلك، بصفة أساسية باستبعاد الخبرة المنجزة والأمر بإجراء خبرة جديدة مع تسجيل استعداده لأداء مصاريفها مع حفظ حقه في الإدلاء بمستنتجاته الى ما بعد انجازها وبصفة احتياطية إذا ما ارتأت المحكمة المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة الحكم بتحديد قيمة التعويض في مبلغ 30.000.00 درهم يمثل قيمة التعويض عن فقدان الأصل التجاري بناء على مواصفات المحل وتواضع مساحته ونشاطه التجاري . وارفقت المذكرة بصورة تقرير خبرة عبد الهادي (س.).

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2020/12/23 جاء فيها أن التعويض المحدد من قبل الخبير في مبلغ 78620,00 درهم لا يتناسب مع قيمة الأصل التجاري والعناصر المكونة له سواء الأساسية أو الثانوية، ملتصقا في ذلك، الحكم أساسا باستبعاد الخبرة المنجزة في الملف والحكم من جديد

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول السبب الأول ويتعلق بسوء التعليل و انعدامه ان الحكم المطعون فيه عمد إلى المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا مع تخفيض التعويض المستحق للمستأنف إلى غاية مبلغ 40.000,00 درهم

وأن ما خلص إليه الحكم الابتدائي فيه مساس بمصلحة المستأنف وإضرار كبير بها، على اعتبار أن محكمة الدرجة الأولى لم تجب على الدفع المثارة من قبل المستأنف والتي انصبت على عمل الخبير، لا سيما ما يتعلق بموقع المحل التجاري المتميز حيث يعرف حركة دؤوبة و غير منقطعة في أغلب فترات اليوم و إلى غاية ساعات متأخرة من الليل، وكذا طول الفترة الزمنية التي ظل المستأنف يستغل خلالها المحل المكثري والتي تناهز 20 سنة حيث إستطاع تكوين سمعة تجارية و زبناء يصعب تعويضهم مما يجعل الضرر كبيرا، هذا دون أن ننسى ما عابه المستأنف على الخبير بخصوص الطريقة التي احتسب بها قيمة الأصل التجاري و هي طريق تتسم بالغموض و غير ذات طابع علمي نجم عنها تبخيس قيمة الأصل التجاري إلى حد غير معقول، بل أكثر من ذلك عمدت محكمة الدرجة الأولى بدورها إلى تبخيس المبخس أصلا و خفضت قيمة الأصل التجاري إلى غاية مبلغ 40.000,00 درهم دون أساس سليم و هو تعويض كما لا يخفى على المحكمة جد هزيل و لا يتناسب مع قيمة الأصل التجاري للمستأنف وأضر به أشد الضرر و في هذا السياق ينهي المستأنف إلى علم المحكمة أن المستأنف عليه عمد في وقت سابق إلى سلوك نفس هذه الدعوى مع جار المستأنف السابق السيد أبعيز (عز.) من أجل إفراغه من المحل الملاصق لمحل المستأنف و المتواجد بنفس البناية و أيضا تحت نفس الذريعة و السبب أي الاحتياج وهي الدعوى التي أمرت فيها المحكمة بإجراء خبرة جديدة خلال مرحلة الاستئناف حيث أنجزت الخبرة من قبل السيد الشرقاوي (س.ع.) وبناء على تقريره قضت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء برفع التعويض المحكوم به ابتدائيا من مبلغ 180.000,00 درهم إلى مبلغ 188.428,00 درهم وكما لا يخفى على المحكمة فإن المحل موضوع الحكم أعلاه ملاصق لمحل المستأنف و يتواجدان معا في نفس البناية المملوكة للمستأنف عليه، و بالتالي فإن الفرق الكبير بين التعويضين يوضحان الإجحاف الكبير الذي لحق بالمستأنف خلال المرحلة الابتدائية من جهة ثانية يدلي المستأنف للمحكمة الموقرة بصورة من عقد بيع أصل تجاري لمحل صغير المساحة يتواجد في نفس الحي الذي يتواجد به محل المستأنف و قريب منه حيث فوت بمبلغ إجمالي قدره 300.000,00 درهم كما ندلي للمحكمة أيضا برسم شراء عدلي يهم أصل تجاري متواجد أيضا بالقرية و يوجد المحل المكثري تم تفويته بمبلغ إجمالي قدره 650.000,00 درهم تأسيسا على كل ما سبق تكون الخبرة المنجزة ابتدائيا معيبة و غير موضوعية و من ثم يكون التعويض المحكوم به ابتدائيا اعتمادا عليها غير متناسب مع قيمة الأصل التجاري المملوك للمستأنف ، و حول السبب الثاني يتعلق بخرق القانون ذلك انه مما لا شك فيه أن مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 تجيز للمكري الاعتماد على سبب الاستعمال الشخصي كسبب قانوني لسلوك دعوى المصادقة على الإنذار، إلا أن ذلك لا يعني أن مجرد تسبب الإنذار يعطيه الحق المطلق في وضع حد العقد الكراء دون حسيب أو رقيب أو الوقوف على صحة السبب المضمن بالإنذار من عدمه وأن هذا السبب شأنه شأن باقي الأسباب الأخرى المنصوص عليها قانونا يخضع لرقابة القضاء عملا بمقتضيات الفقرة 1 من المادة 27 من القانون رقم 49/16 وبالتالي فمضمون المادة أعلاه صريح في إلزام المكري بإثبات ما يفيد صحة هذا السبب و هو الاحتياج في هذه النازلة أو بما يجسده على أرض الواقع سواء أكانت حجة أو بداية حجة أو قرينة تفيد صحة السبب أو ترجح صحته على الأقل، وأن ملف الدعوى خال مما يفيد كل ما سبق بل إن القرار الاستئنافي رقم 5111 المحتج به أعلاه يفيد اعتياد المستأنف عليه سلوك مثل هذه الدعاوى، بل يؤكد القرار القضائي المذكور عدم احتياجه لهذا المحل طالما أنه نفذ القرار الإستئنافي السابق و جاز المحل المجاور لمحل المستأنف و من يكون السبب المضمن بإنذار المكري غير صحيح ، ملتصقا بقبول الطعن شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد وأساسا الحكم برفض الطلب الأصلي لعدم صحة السبب واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة قصد تحديد القيمة الإجمالية للأصل التجاري و حصر التعويض المستحق مع الأخذ بعين الإعتبار الخسائر اللاحقة بالمستأنف و ما سيفقده من أرباح يعهد القيام بها إلى خبير مختص في الأصول التجارية و العمل التجاري وحفظ حق المستأنف في الإدلاء بمطالبه النهائية بعد الخبرة و تحميل المستأنف عليه الصائر. أرفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المطعون فيه وأصل طي التبليغ ونسخة طبق الأصل من القرار الإستئنافي رقم 5111 وصورة من تقرير الخبرة المنجز من قبل الشرقاوي (س.ع.) و صورة من عقد بيع أصل تجاري وصورة من رسم عدلي بشراء أصل تجاري.

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 29/09/2021 جاء فيها أن ما أثاره المستأنف لا علاقة له بموضوع النازلة وأن القرار الاستئنافي المدلى به ولو تعلق بمحل محايد للمستأنف فإن الأسس التي على أساسها يقدر التعويض مرتبطة أساسا بكل ملف كما تختلف من حي لأخر ومن مدينة لأخرى ومن أصل تجاري إلى أصل تجاري آخر ومن أهم هاته العناصر المعنوية للأصل التجاري وموقع العقار ومردودية المحل هاته الأخيرة لم يشر إليها المستأنف لا من قريب أو بعيد

على اعتبار أن المستأنف يزاول مهنة الحلاقة التي تدر عليه دخلا متواضعا ناهيك عن صغر مساحته التي لا تتعدى  $2.80 \times 2 = 5.60$  فلا مجال للمقارنة بين محل المستأنف ومحل جاره لاختلاف نوع النشاط التجاري بينهما الذي يؤثر سلبا أو إيجابيا على مردوية المحل وأن ما يزعمه المستأنف من كون صحة عدم سبب الانذار يخالف المقترضات القانونية المنصوص عليها في هذا الباب تطبيقا للقاعدة المقررة فقها وقضاء أن المالك أولى بالانتفاع بملكه من غيره شريطة أن يمكن المكثري من تعويض عن فقدان أصله تجاري هذا من جهة ومن جهة ثانية فعقدي التفويت المدلى بهما لا علاقة لهما بنازلة الحال فالبيع أو التفويت يختلف اختلافا جديرا عن مسطرة التعويض مقابل الإفراغ للاحتياج للاستعمال الشخصي ناهيك على اختلاف العناصر المادية والمعنوية كمواصفات المحل والمساحة والنشاط التجاري مما تكون الوثائق المدلى بها رفقة المقال الاستثنائي غير عاملة في النازلة للعلل والأسباب المشار إليها أعلاه وأن المادة السابقة من القانون رقم 16-19 تنص على أن المكثري يستحق تعويض عن إنهاء عقد الكراء مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون يعادل التعويض ما الحق المكثري من ضرر ناجح عن الإفراغ يتمنا هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة ، وأنه يرجوع المحكمة الموقرة لملف النازلة فانه خال بما يفيد اداء المستأنف لأي ضريبة على الدخل للجهات المختصة مما يثبت ثبوتا قطعيًا أن النشاط الممارس بالمحل الحلاقة يحقق دخلا متواضعا وان ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من تحديد مبلغ التعويض في حدود 40000.00 درهم وذلك بناء على العناصر المادية والمعنوية للمحل ومواصفاته والنشاط الممارس به يفوق التعويض المستحق اذ يرجوع المحكمة لتقرير الخبرة المرفقة بصحته لمحل مشابه يزاول نفس النشاط وبإجراء مقارنة بسيطة بين الخبرة المدلى بها ومحل المستأنف فان هذا المحل يقع في موقع متميز وبشارع رئيسي ومساحته حوالي 18 متر بالإضافة لامتيازات أخرى ومع ذلك حدد الخبير قيمة التعويض في مبلغ 63000.00 درهم مما يؤكد أن التعويض المحكوم به لفائدة المستأنف مبالغ فيه وهذا هو موضوع الاستئناف الفرعي ، وحول الاستئناف الفرعي فإن المستأنف عليه واستئناسا بالخبرة المدلى بها للمحل المشابه لا من حيث النشاط ولا من حيث الموقع ولا من حيث الرواج التجاري يلتزم تعديل الحكم المستأنف وذلك بتخفيض مبلغ التعويض عن فقدان الأصل التجاري إلى مبلغ 30000.00 درهم ، ملتسما حول الاستئناف الأصلي إسناد النظر شكلا وموضوعا استبعاد الوثائق المرفقة بالمقال الاستثنائي لاختلاف موضوعها عن موضوع نازلة الحال ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وحول الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله بتخفيض مبلغ التعويض الى 30000.00 درهم ( ثلاثون ألف درهم) وجعل الصائر على من يجب قانونا .أرفقت بتقرير خبرة لمحل مشابه من حيث النشاط ومختلف من حيث المساحة والموقع والرواج التجاري .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 27/10/2021 جاء فيها أن المستأنف عليه زعم أن الوثائق المحتج بها من قبل المستأنف في مقالة الإستئنافي غير ذات تأثير بذريعة تعلقها بمحلات تتواجد بأحياء أخرى و مدينة أخرى وأن قيمة التعويض تتناسب مع طبيعة النشاط، ناهيك أن التفويت يختلف عن التعويض كما أن عدم أداء الواجبات الضريبية يفيد تواضع دخل المستأنف محتجا في ذلك بتقرير خبرة. لكن ان كل ما جاء على لسان المستأنف عليه بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس سليم سواء من الناحية الواقعية أو من الناحية القانونية على اعتبار أنه وعلى خلاف ما دفع به المكثري من كون القرار الإستئنافي رقم 5111 وتقرير الخبرة المتعلقة به يخصان محلا آخر في مدينة أخرى فإن المحل موضوع النزاع الصادر فيه القرار الإستئنافي رقم 5111 نفس المدينة أو الحي الكائن فيه المحل المكثري من طرف المستأنف فقط بل يتواجدان معا في نفس البناية و يكفي الإطلاع على العنوان المدرج في ديباجة القرار الاستئنائي وتقرير الخبرة للجزم حول هذه النقطة بينها المحلات موضوع العقود الأخرى منها من يتواجد بنفس الشارع ومنها من يتواجد بنفس الحي الشيء الذي يفيد الرواج التجاري الكبير الذي تعرفه المنطقة بما يستحيل معه تقزيم قيمة أي أصل تجاري هناك إلى القدر المحكوم به ابتدائيا كما أن عقود تفويت المحلات أو الحق في الكراء أو الأصل التجاري تستند في تحديد مقدار التفويت على قيمة الأصل التجاري و الذي يرتبط حتما به الى المكان و الرواج أي ما يعرفه من رواج تجاري و إقبال من طرف الزبناء، و دو الأمر الذي يفترض على الخبير الإحتكام إليه في تحديد قيمة التعويض عن فقدان الأصل التجاري أي أن الأمر يتعلق بشيء واحد في نهاية المطاف، و بالتالي لا يمكن أن يتجاوز المشتري في عقل التفويت قيمة الأصل التجاري الحقيقية و التي هي مناط التعويض في دعوى الإفراغ كما أنه من جهة أخرى يستحيل ربط قيمة الأصل التجاري في هذه النازلة التصريحات الضريبية وذلك لسبب بسيط يتجلى في عدم وجود هذه التصريحات الضريبية من الأصل و وبالتالي لا يمكن لانعدام هذه التصريحات لأي سبب كان أن يشكل ذريعة

لحرمان المكثري من التعويض الحقيقي المستحق له أو التبخيس منه طالما أن عدم وجود هذه التصريحات من الأصل لا يشكل قرينة على انعدام الدخل، بل لا يستتبع من الناحية القانونية معاقبة المكثري بتبخيس قيمة أصيلة التجاري و الحال أن القانون ينص على عقاب من نوع آخر في قوانين خاصة بمضمونة الضرائب، خاصة أن المادة 7 من قانون الكراء التجاري تنص على أن التصريحات الضريبية هي نقطة إنطلاقه فقط لتحديد قيمة الأصل التجاري بمعنية نقط أخرى أي أنها ليست الفيصل الحاسم و أن سلطة القضاء تبقى قائمة لتحديد قيمته في حالة غياب هذه التصريحات بالاعتماد على كافة العناصر المتاحة و التي من بينها عقود المقارنة، و بالتالي تكون كل الدفوع المتمسك بها في مذكرة المستأنف عليه غير ذي أساس قانوني أو واقعي سليم، هذا مع التأكيد أن المستأنف عليه تجنب الرد عن باقي أوجه الطعن الأخرى المرتبطة بانعدام التعليل و خرق القانون، و حول الاستئناف الفرعي لقد تقدم المكثري باستئناف فرعي يرمي من خلال الحكم بتخفيض التعويض إلى مبلغ 30.000,00 درهم لكنه من خلال الإطلاع على مذكرة الاستئناف الفرعي يتبين أن المكثري لم يستند على أسس قوية تبرر طلبه، كما أنه وقع في تناقض مع ما جاء في جوابه على الاستئناف الأصلي ففي الوقت الذي يدفع فيه باستبعاد الخبرة القضائية والقرار الإستئنافي النهائي وعقود البيع بعلة عدم إمكانية المطابقة بينها وبين المحل نجده في المقابل يحتكم على تقرير خبرة يتعلق بمحل بعيد جدا عن محل المستأنف ولا يتمتع بأقدميته وشهرته ، ملتصقا حول الاستئناف الأصل ردها الحكم وفق طلبات المستأنف بمقاله الإستئنافي وحول الاستئناف الفرعي إسناد النظر شكلا وموضوعا الحكم برد الاستئناف الفرعي وتحميل رافعه الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/10/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/11/2021

محكمة الاستئناف

– من حيث الاستئنافين الأصلي و الفرعي :

حيث بسط كل طاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعن أصليا على الحكم المستأنف سوء التعليل لكون التعويض المحكوم به لا يتناسب و مزايا المحل التجاري موضوع الكراء الذي يعرف رواجاً كبيراً وأن الخبير عمد الى تبخيس قيمة الأصل التجاري الى حد غير معقول و محكمة الدرجة الأولى بدورها خفضت قيمة الأصل التجاري دون أساس سليم في حين أن نفس المحكمة قضت بخصوص محل مجاور بتعويض قدره 180.000 درهم تم رفعه استئنافيا الى مبلغ 188.428 درهم بينما نازع المستأنف فرعياً في قيمة التعويض المحكوم به باعتباره مبالغ فيه ملتصقا تخفيضه الى حدود مبلغ 30.000 درهم .

وحيث إنه بالرجوع الى تقرير الخبير المنتدب خلال المرحلة الابتدائية السيد علي اكرين تبين أن الامر يتعلق بمحل يتواجد بحي [العنوان] سلا الجديدة معد لممارسة مهنة الحلاقة للرجال منذ 16/11/2001 مساحته تقدر ب 3 أمتار عرضا و 3 أمتار طولاً بمشاهدة قدرها 450 درهم رفعها الى 600 درهم وقد خلص الى اقتراح مبلغ 39.600 درهم كتعويض عن الحق في الكراء باعتماد سومة قدرها 1100 درهم لمدة 36 شهراً و مبلغ 15.000 درهم عن تكاليف التفكيك والترحيل وهما العنصران اللذان ارتأت المحكمة اعتمادهما مع استبعاد باقي التعويضات المقترحة لغياب التصريحات الضريبية المحاسبية التي من شأنها أن تعكس الصورة الواقعية لأرباح المحل ولكون باقي العناصر لا تستند على أساس قانوني وبالتالي يكون مجموع التعويضات المستحقة عن نزع اليد محددة فيما قدره 54.600 درهم .

وحيث إنه يتعين لما ذكر التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض عن الافراغ الى 54.600 درهم .

وحيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الاصللي والفرعي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض عن الافراغ في 54.600 درهم وجعل الصائر بالنسبة.