

# Indemnité d'éviction : la cour d'appel exerce son pouvoir d'appréciation pour fixer le montant du dédommagement en présence d'expertises judiciaires contradictoires (CA. com. Casablanca 2022)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65035	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5538
<b>Date de décision</b> 20221208	<b>N° de dossier</b> 2057/8206/2021	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Réduction de l'indemnité, Pouvoir souverain d'appréciation, Indemnité d'éviction, Expertises contradictoires, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Déclarations fiscales, Clientèle et réputation commerciale, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce précise les modalités de sa détermination en présence d'expertises judiciaires contestées. Le tribunal de commerce avait fixé le montant de l'indemnité sur la base d'un premier rapport d'expertise. L'appelant contestait les méthodes d'évaluation, notamment la prise en compte de déclarations fiscales communes à deux fonds de commerce exploités par le preneur. La cour retient que la date de début d'exploitation à considérer est celle de l'acquisition du fonds de commerce, et non celle, postérieure, de son inscription au registre du commerce. Elle juge en outre qu'en l'absence de comptabilité distincte et faute pour le bailleur de rapporter la preuve d'une ventilation différente, il convient d'appliquer un coefficient de moitié aux revenus déclarés pour déterminer la part imputable au local concerné. Faisant usage de son pouvoir d'appréciation au vu des différentes expertises versées aux débats et des éléments du dossier, la cour fixe souverainement le montant de l'indemnité due au preneur. Le jugement entrepris est par conséquent réformé sur le quantum de l'indemnité, qui est substantiellement réduit.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطرف المستأنف بواسطة نائبه ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/03/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/10/2020 في الملف عدد 2734/8207/2019 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، في الموضوع بأداء ورثة عبد السلام (ب.) لفائدة السيدة ثورية (ر.) مبلغ 567000.00 درهم كتعويض مقابل إفراغها هي أو من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] وزان مع جعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف للطرف الطاعن.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام ببراء المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] وزان بمشاهدة قدرها 650.00 درهم للمدعى عليها، وأنه وجه إلى هذه الأخيرة إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصلت به بتاريخ 08/04/2019.

ملتمسا المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع النزاع.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمقال مضاد إلتمست العارضة من خلاله الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ.

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد أحمد (ز.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 895777.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المذكورة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون الخبرة المنجزة غير موضوعية بعدم إعتماها على التصاريح الضريبية، وإعتماها على فواتير مجاملة، وتناقضها في تحديد السومة الكرائية بتحديدتها في مبلغ 3500.00 درهم والحال أنها لا تتعدى مبلغ 650.00 درهم.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض والحكم بإجراء خبرة تعهد إلى خبير مختص في الشؤون التجارية.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من حكم.

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير السيد الحسين (ك.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 492862.50.

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن الخبرة المنجزة أجابت على جميع العناصر اللازمة لتحديد التعويض .

ملتمسة الحكم على الطرف المستشارف بأداء مبلغ 559362.50 درهم .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستشارف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضح الطرف العارض من خلالها أن المكترية أدلت بشواهد للدخل تتعلق بمحلين تجاريين وليس بالمحل موضوع النزاع فقط وذلك حسب الثابت من الإطلاع على شهادة السجل التجاري ، إذ أن الخبير وفي غياب محاسبة منتظمة إعتبر أن نصيب المحل موضوع النزاع هو 75 في المائة بدل تحديده في 25 في المائة فقط ، كما أخطأ في إحتساب الدخل السنوي بتحديدده في مبلغ 53100.00 درهم والحال أنه لا يتجاوز مبلغ 16620.00 درهم بالنسبة للسنة الأخيرة ، فضلا على أن بعض التصاريح الضريبية جاءت بتاريخ لاحق لتاريخ التوصل بالإنداز ، كما أنه حدد التعويض عن الحق في الكراء دون تحديد سنده في ذلك .

ملتمسا الأمر بإجراء خبرة جديدة أساسا ، وإحتياطيا إستعمال المحكمة لسلطتها التقديرية في تحديد التعويض .

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة جديدة عهد بإنجازها إلى الخبير السيد علي (و.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 411670.00 درهم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 27/10/2022 ألفي بالملف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة لنائب الطرف المستشارف أوضح الطرف العارض من خلالها أن الخبير لم يأخذ بعين الإعتبار تاريخ بداية النشاط التجاري في شهر ماي 2019 ، كما إعتمدت شواهد ضريبية تتعلق بمحلين تجاريين تضمنت مبلغ 53100.00 درهم كدخل عن سنة 2019 والحال أن المبلغ المذكور كانت تؤديه المكترية كل سنة حتى قبل إستغلالها للمحل موضوع النزاع وهو ما يدل على أنه يتعلق بالمحل الثاني ، غير أن الخبير إعتبر أن لكل محل نسبة مداخيل مماثلة للآخر ، كما أنه حدد الإصلاحات المنجزة سنة 2015 في مبلغ 70000.00 درهم رغم ما تمسك به الطرف العارض بخصوص تلك الفواتير والتي هي موضوع بحث من طرف النيابة العامة ، ملتمسا تحديد التعويض وفق السلطة التقديرية للمحكمة، كما ألفي بالملف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة لنائب المستشارف عليها أوضحت العارضة من خلالها أن التعويض المحدد من طرف الخبرة لا يتناسب وحجم الضرر الناتج عن الإفراغ بإعتماده سومة كرائية محددة في مبلغ 1350.00 درهم والحال أنه تم تحديدها مسبقا في مبلغ 6850.00 درهم ، كما أن التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية لا يتناسب وموقع المحل ودخله الضريبي ، ملتمسة الأمر بإجراء خبرة أساسا ، وإحتياطيا المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد الحسين (ك.) والحكم على المستشارفين أصليا بأداء مبلغ 559362.50 درهم ، فتقرر إعتبر القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/11/2022 .

محكمة الإستئناف .

حيث إرتكز الطرف الطاعن في إستئنافه على الوسائل المشار إليها أعلاه .

وحيث إن الدفوع المذكورة تظل متجاوزة أمام أمر المحكمة بمناسبة الإستئناف المباشر أمامها بإجراء خبرتين لخبيرين مختصين في تقويم الأصول التجارية .

وحيث دفع الطرف المستشارف بخصوص الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد الحسين (ك.) يكون المكترية أدلت بشواهد للدخل تتعلق بمحلين تجاريين وليس بالمحل موضوع النزاع فقط وذلك حسب الثابت من الإطلاع على شهادة السجل التجاري ، إذ أن الخبير وفي غياب محاسبة منتظمة إعتبر أن نصيب المحل موضوع النزاع هو 75 في المائة بدل تحديده في 25 في المائة فقط ، كما أخطأ في إحتساب الدخل السنوي بتحديدده في مبلغ 53100.00 درهم والحال أنه لا يتجاوز مبلغ 16620.00 درهم بالنسبة للسنة الأخيرة ، فضلا على أن بعض التصاريح الضريبية جاءت بتاريخ لاحق لتاريخ التوصل بالإنداز ، كما أنه حدد التعويض عن الحق في الكراء دون تحديد

سند في ذلك ، مضيفا بخصوص خبرة السيد علي (و). أنها لم تأخذ بعين الإعتبار تاريخ بداية النشاط التجاري في شهر ماي 2019 ، كما إعتمدت شواهد ضريبية تتعلق بمحليين تجاريين تضمنت مبلغ 53100.00 درهم كدخل عن سنة 2019 والحال أن المبلغ المذكور كانت تؤديه المكترية كل سنة حتى قبل إستغلالها للمحل موضوع النزاع وهو ما يدل على أنه يتعلق بالمحل الثاني ، غير أن الخبير إعتبر أن لكل محل نسبة مداخيل مماثلة للاخر ، كما أنه حدد الإصلاحات المنجزة سنة 2015 في مبلغ 70000.00 درهم رغم ما تم التمسك به بخصوص تلك الفواتير والتي هي موضوع بحث من طرف النيابة العامة ، ملتصقا بتحديد التعويض وفق السلطة التقديرية للمحكمة .

وحيث دفعت المكترية كون التعويض المحدد من طرف الخبرة لا يتناسب وحجم الضرر الناتج عن الإفراغ بإعتماده سومة كرائية محددة في مبلغ 1350.00 درهم والحال أنه تم تحديدها مسبقا في مبلغ 6850.00 درهم ، كما أن التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية لا يتناسب وموقع المحل ودخله الضريبي ، ملتصقا الأمر بإجراء خبرة أساسا ، وإحتياطيا المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد الحسين (ك). والحكم على المستأنفين أصليا بأداء مبلغ 559362.50 درهم .

وحيث إن البين من وثائق الملف أن المستأنف عليها قامت بشراء الأصل التجاري المتعلق بالمحل موضوع النزاع سنة 2015 ، وهو التاريخ المعتبر للقول بمباشرة إستغلال المحل المذكور في غياب إستدلال الطرف المكري بما يثبت قانونا كون المحل موضوع النزاع ظل مغلقا ولا يمارس به أي نشاط تجاري ، ولا يسوغ له التمسك بكون السجل التجاري [المرجع الإداري] المستدل به والذي تضمن تاريخ تسجيل النشاط الممارس بالمحل في 06/05/2019. أمام وجود إختلاف وفرق ما بين قيام التاجر بتسجيل النشاط الممارس من طرفه بالسجل التجاري و ما بين تاريخ شروعه الفعلي في ممارسة النشاط التجاري ، وبخصوص التصاريح الضريبية فإنها تتضمن عنوانين تجاريين بنفس التعريف الضريبي مما يتعين معه أخذها بعين الإعتبار في تحديد التعويض المستحق عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية بإعتبار معامل النصف أمام خلو الملف من أية نسبة تحدد نشاط المحلين وعدم إستدلال الطرف المكري بما يثبت كون تلك النسبة محددة في 25 في المائة ، وأن الفواتير المعتمدة من طرف الخبير وفي غياب ما يناقضها فإنها تبقى منتجة في الدعوى مادام أن مجرد تقديم شكاية أمام النيابة العامة لا يعتبر مبررا لإستبعادها .

وحيث إنه بالنظر إلى موقع المحل ومساحته وأخذا بعين الإعتبار الخبرات المنجزة إرتأت المحكمة كون مبلغ 4200.00 درهم يعتبر مناسبا بخصوص السومة الكرائية لمحل مماثل للمحل موضوع النزاع موقعا ومساحة ، كما أن من أدلى بحجة فهو قائل بها وأنه وأمام إدلاء المكترية بالتصاريح الضريبية فإنه يتعين إعمالها في تحديد التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية .

وحيث إنه وأمام توافر المحكمة على كافة العناصر القانونية التي تمكنها من تحديد التعويض عن الإفراغ فإنه لا موجب لإجراء خبرة .

وحيث إن المحكمة وإعمالا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 وأخذا بعين الإعتبار الخبرات المنجزة ، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته ومدة العلاقة الكرائية وضآلة السومة الكرائية إرتأت أن مبلغ 260000.00 درهم يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا حضوريا حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالتخفيض من المبلغ المحكوم به عن الإفراغ إلى 260000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .