

**Indemnité d'éviction : l'absence de déclarations fiscales et de documents comptables justifie l'exclusion de la clientèle et de la réputation commerciale de l'indemnité due au preneur (CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64498	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4622
<b>Date de décision</b> 20221020	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2402	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Preuve, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de documents comptables	
<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 examine les critères de valorisation des éléments incorporels du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait fixé l'indemnité due au preneur sur la base d'un rapport d'expertise judiciaire. L'appelant contestait ce rapport, arguant de l'absence de prise en compte de la valeur de la clientèle et de la réputation commerciale, et sollicitait une contre-expertise. La cour écarte ce moyen en retenant le caractère objectif de l'expertise initiale. Elle rappelle qu'en application de l'article 7 de la loi 49-16, l'évaluation de la clientèle et de la réputation commerciale se fonde sur les déclarations fiscales des quatre dernières années. Faute pour le preneur de justifier de telles déclarations ou de documents comptables probants, la cour considère que c'est à bon droit que l'expert, puis le premier juge, ont conclu à l'absence de valeur de ces éléments. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد محمد (ع.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 28/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4679 بتاريخ 15/12/2021 في الملف عدد 258/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الطلبين الأصلي والمضاد . في الموضوع بأداء المدعين أصليا السادة ورثة (ب.) وهم محمد (ب.) - وميلود (ب.) لفائدة المدعى عليه اصليا السيد محمد (ع.) تعويضا كاملا قدره 24.600 درهم مقابل افراغ هذا الأخير هو او من يقوم مقامه او بادنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] تيفلت وتحميل الطرفين الصائر مناصفة

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 11/03/2022 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 28/03/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة ميلود (ب.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 21/01/2021 يعرضون فيه أن مورثهم سبق و أن اكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] تيفلت بسومة قدرها 600 درهم، و أنهم أصبوحا في حاجة ماسة الى محلهم لاستغلاله شخصا مما حدا بهم إلى توجيه اليه إنذارا قصد الإفراغ توصل به بتاريخ 2020/10/16 إلا بدون جدوى، و التمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار المذكور و افراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل المكثري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و بشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا، و بتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع طلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية المدلى به من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2021/04/07 والذي جاء فيه أنه يتعين عدم قبول الطلب لانعدام الصفة و أن طلب الطرف المدعي لا يرتكز على أساس واقعي و لا على أساس جدي و أن الغاية منه حرمانه من محله الذي هو مصدر رزقه، و التمس الامر بإجراء خبرة قصد تحديد التعويض المستحق له عن فقدانه لأصله التجاري، و كذا مصاريف الانتقال من المحل مع حفظ حقه في الإدلاء بمستنتاجاته بعد الخبرة.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بتاريخ 2021/04/21 و التي جاء فيها أن صفتهم ثابتة لان المدعى عليه يقر بالعلاقة الكرائية بمقتضى مذكرته، و أنهما سلكا المساطر القانونية لاسترجاع محلهم التجاري و أن الطلب المضاد جاء مخالفا للفصل 32 من م م م، و في الموضوع فإن المحكم غير ملزمة بإجراء خبرة اذا توفرت لديها العناصر للبت في النازلة، و التمسوا الحكم بعدم قبول الطلب المضاد شكلا ، و برفضه موضوعا، و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2021/05/26 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية يعهد للقيام به للخبير هشام بنعبد الله.

و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير و المودع بكتابة الضبط بتاريخ 2021/09/07

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بتاريخ 2021/10/13 و التي جاء فيها أن التعويض المقترح من طرف الخبير بالنسبة المصاريف الانتقال مبالغ فيه جدا، خاصة و أن المدعى عليه صرح أنه ليس هناك أي سلع أو أدوات تستحق

انقاف هذا المبلغ من أجل نقلها، و أن المحل مغلق منذ مدة ولا يمارس فيه أي نشاط ، وان محضر المعاينة المدلى بها يؤكد ذلك، و التمسوا المصادقة على الخبرة مع تخفيض مبلغ التعويض الى الحد المعقول و الملائم، و الحكم وفق ما ورد بالمقال الإفتتاحي و المذكرات السابقة، و تحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 17/11/2021 و التي جاء فيها أن المبلغ المقترح من طرف الخبير يبقى ضئيلا و لا يتناسب من حجم الضرر، و انتهى بالقول ان عنصر الزبناء و السمعة التجارية منعدمان و أن ذلك لا أساس له لانه يمارس النشاط منذ أزيد من 15 سنة، و التمس الحكم بإجراء خبرة تقويمية مضادة يعهد للقيام بها الخبير آخر قصد القيام بالمهمة المسندة اليه وفق ما يقتضيه القانوني.

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 انعدام التعليل الموازي لانعدامه فإن الحكم المطعون فيه نحي في تعليقه منحي يخالف الواقع والقانون لكونه اعتمد في مقتضياته على تقرير الخبرة المنجزة على ذمة القضية والتي انحازت في كل ما جاءت به للطرف المستأنف عليه وخاصة حينما جعلت من عنصر الزبناء و السمعة التجارية منعدمان بالمحل موضوع النزاع وهذا لا يستقيم ولا واقعا ولا منطقا اد كيف يعقل لشخص يمارس حرفته بالمحل موضوع الدعوى المدة تزيد عن 15 سنة ان لايتوفر على زبناء و سمعة تجارية والا ما كان ليستمر في ممارسة حرفته كل هذه المدة الطويلة وبالتالي فان حرمان العارض من تحديد قيمة الزبناء وكذا السمعة التجارية اللذان سيفقدنهما من جراء فقدانه لمحله فيه حيف وظلم كبيرين مما يتعين معه الالتفات الى هذه النقطة في تحديد التعويض المستحق عنهما ولو عن طريق إجراء خبرة تقويمية أخرى يعهد بها الخبير اخر هذا من جهة ومن جهة ثانية فان ما خلص إليه السيد الخبير بخصوص الحق في الكراء وكذا تكاليف الانتقال والبحث عن محل جديد لا تسعف بأي حال من الأحوال في التخفيف من وطأة ما تكبده لسنين طويلة في سبيل الحفاظ على محله الحرفي وبالتالي يبقى بعيدا كل البعد عن المصادقية والموضوعية الامر الذي يتعين معه رفعه الى الحد المعقول والمنطقي بشكل يتناسب مع ما سيلحق العارض من اضرار مادية مستقبلا تستدعي توفره على مبلغ مالي محترم قصد فتح محل جديد لممارسة حرفته التي تعد المصدر الوحيد لعيشه ، ملتصقا بقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الأمر بإجراء خبرة تقويمية مضادة يعهد بها لخبير اخر قصد القيام بالمهام المسندة اليه وفق ما يقتضيه القانون واحتياطيا الحكم برفض الطلب. أرفق المقال ب: نسخة تبليغية من الحكم المطعون فيه

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 14/07/2022 التي جاء فيها حول الدفع بعدم قبول الاستئناف شكلا لوقوعه خارج الأجل فإن الجهة المستأنفة تقدمت بمقال استئنافي بتاريخ 2022/03/28 للحكم تحت عدد الصادر بتاريخ 2021/12/15 في الملف عدد 2021/8207/258 و الذي بلغ اليها بتاريخ 2022/03/11 وأن استئناف المستأنف وقع خارج الأجل و جاء بعد فوات الأوان أي بعد مرور أكثر من 15 يوما وعلى هذا الأساس فان العارضان يلتزمان من المحكمة الموقرة التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا لوقوعه خارج الاجل وحول الدفع برفض الطلب فإن المستأنف يلتمس بمقالة الاستئنافي إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الأمر باجراء خبرة تقويمية مضادة ... الخ لكنه يرجوع المحكمة الى المقال الاستئنافي ستلاحظ أن الطعن بالاستئناف مقدم في الحكم الصادر في الموضوع فقط و ليس في الامر التمهيدي تحت عدد الصادر بتاريخ 2021/05/26 و الأمر باجراء خبرة تقويمية وأن الطعن في الحكم القاضي في الموضوع لوحده دون الامر التمهيدي يجعل المستأنف قابلا للامر التمهيدي القاضي باجراء خبرة تقويمية وأن طلب اجراء خبرة تقويمية مضادة يقتضي اولا الطعن في الامر التمهيدي الشيء المفترق في نازلة الحال ، ملتصقون حول الدفع بعدم قبول الاستئناف شكلا لوقوعه خارج الاجل عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الدفع برفض الطلب برد كل الدفوعات الواهية و الغير مرتكزة على أي أساس قانوني سليم للمستأنف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر . أرفقت ب: أصل شهادة التسليم لتبليغ المستأنف .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 15/09/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 06/10/2022 مددت لجلسة 20/10/2022.

## التعليل

حيث بسط المستأنف أسباب استئنائه و دفع المستأنف عليهم بالدفع حسب المسطر أعلاه.

وحيث انه خلافا لما اثاره الطاعن فان الخبرة المأمور بها في المرحلة الابتدائية والتي اعتمدها المحكمة لتحديد التعويض المستحق للمستأنف مقابل فقدانه لاصله التجاري كانت موضوعية حيث ان الخبير انجزها في احترام لنقاط الحكم التمهيدي المسند له المهمة وحدد التعويض اخذا بعين الاعتبار مساحة المحل المستغل من طرف المستأنف الذي تبلغ مساحته 10 م مربع وحدد النشاط المستغل فيه وهو درازة الصوف و موقعه بمدينة تيفلت وكذا وصف ما وجد به من معدات تقليدية ووقف على انعدام أي إصلاحات تمت به وهو المحل الذي وجده مغلقا لتواجد المستأنف في محله تجاري اخر بالقرب منه، وعلى ضوء ذلك حدد ما يستحقه المستأنف من تعويض عن الحق في الكراء ومصاريف الانتقال دون تحديد أي تعويض عن السمعة والزبناء والتي تفعيلا لمقتضيات الفصل 7 من قانون 49/16 تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة التي صرح المستأنف للسيد الخبير بانه لا يتوفر عليها ولا يتوفر على وثائق محاسبية وتبقى الوثائق المدلى بها بعد الخبرة منجزة فقط بمناسبة هذه الدعوى وعن صواب لم تعتمد عليها محكمة البداية، ويبقى طعن المستأنف غير مؤسس على أي معطى جديد قانوني او واقعي ويبقى ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه عن صواب ويتعين تاييده وإبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف، وتحميل المستأنف الصائر.