

# Indemnité d'éviction : l'absence de déclarations fiscales n'exclut pas l'indemnisation de la clientèle et de la réputation (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 59297	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5951
<b>Date de décision</b> 20241202	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/5246	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Réforme partielle du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation de la clientèle, Congé pour usage personnel, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce juge que le bailleur sollicitant la reprise d'un local pour usage personnel n'est pas tenu de prouver la réalité de son besoin, cette obligation ne s'imposant que dans les cas d'éviction sans indemnité. Le tribunal de commerce avait validé le congé, prononcé l'éviction et alloué au preneur une indemnité fixée par expert. L'appelant contestait d'une part la légitimité du motif de reprise et d'autre part l'évaluation de l'indemnité, qui n'incluait aucune compensation pour la perte de la clientèle faute de production de déclarations fiscales. La cour écarte le premier moyen en rappelant que le droit à la reprise pour usage personnel est subordonné au seul paiement d'une indemnité d'éviction couvrant l'entier préjudice. En revanche, elle retient que l'absence de documents comptables ne peut priver le preneur de toute indemnisation au titre de la perte de la clientèle et de l'achalandage, dont la valeur doit être appréciée par le juge au regard d'autres critères tels que la localisation du fonds et la nature de l'activité. Usant de son pouvoir d'appréciation, la cour alloue une somme forfaitaire à ce titre. Le jugement est par conséquent réformé sur le seul quantum de l'indemnité et confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 23/09/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/07/2024 تحت عدد 2667 ملف عدد 3005/8207/2023 الذي قضى في الطلبين الأصلي والمضاد في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع: بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه بتاريخ 2023/06/08 والحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بافراغه من المحل التجاري الكائن 27 زنقة عبد المومن الطابق الأرضي الرباط هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه ممثلها القانوني محدد في مبلغ 443.960,00 درهم وبتحميل خاسر مقابل تعويض عن الإفراغ تؤديه لفائدته المدعية في شخص ممثلها القانوني محدد في مبلغ كل طلب صائره و برفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن لم يبلغ بالحكم المستأنف، وتقدم بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أن اقتنت العقار ذي الرسم العقاري عدد R/125778 وان المدعى عليه يكتري المحل التجاري المستخرج منه الكائن بعنوانه أعلاه وانه قام بتبليغه حوالة الحق اليه، كما انه قام بتبليغه برغبته في انتهاء العلاقة الكرائية و استرجاع محله بقصد استغلاله بصفة شخصية لكن الانذار بقي بدون جدوى، ملتصقا لاجل ذلك المصادقة على الإنذار الموجه اليه بتاريخ 2023/06/08 في شقه المتعلق بالافراغ والحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والنفاذ المعجل وتحميله الصائر، مرفقا مقاله بشهادة ملكية اشعار بحوالة الحق ومحضر، تبليغه انذار ومحضر تبليغه. وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه المرفق بطلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية جاء فيه ان المدعية لم تثبت وجه استعمال المحل وصحة سبب الافراغ وان هدفها هو المضاربة العقارية لا غير وفي الطلب المضاد فان من حقه الحصول على تعويض يراعي قيمة الأصل التجاري المكتسب منذ سنوات طبقا للمادة 7 من القانون 16.49، ملتصقا لاجل ذلك الحكم في الطلب الاصلي برفضه، وفي الطلب المضاد الحكم له بتعويض مسبق قدره 3000 درهم والامر باجراء خبرة تقويمية لاصله التجاري مع حفظ حقه في الادلاء بمستنتجاته على ضوء ما ستسفر عنه الخبرة.

وبناء على التمهيدي عدد 58 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2024/01/30، والقاضي باجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري المملوك للمدعى عليه والتي عهد أمر القيام بها للخبير السيد مصطفى امحزون.

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة الضبط بهذه المحكمة بتاريخ 2024/05/20 والذي حدد التعويض المستحق للمدعى عليه في مبلغ 443.960,00 درهم يشمل العناصر المادية التي ستتضرر بالافراغ التعويض عن الحق في الكراء والتعويض عن العناصر المادية والتعويض عن الانتقال.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعية بواسطة نائبها جاء فيه ان التعويض المحدد من طرف الخبير جد مبالغ فيه بالنظر لكون المدعى عليه لا يملك أي اصل تجاري بالمحل في غياب وثائق محاسبية وما يفيد أداء الضرائب ملتصقا بالحكم باجراء خبرة

مضادة مع حفظ حقه في الادلاء بمستنتاجاته على ضوءها.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2024/07/02 تخلف نائب المدعى عليه رغم سابق الامهال فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجز الملف للمداولة لجلسة 2024/07/16.

وبناء على مستنتاجات ما بعد الخبرة المقدمة من المدعى عليه بواسطة نائبه المؤداة عنه الرسوم القضائية جاء فيها ان الخبير المنتدب استبعد عنصر الزبناء والسمعة التجارية ولم يحدد أي تعويض عنه، مما يجعل خبرته غير موضوعية ملتصقا أساسا الامر باجراء خبرة جديدة واحتياطيا الحكم على الشركة المدعية الأصلية باقالها له مبلغ 443,960,00 درهم كتعويض عن الافراغ. مرفقا مذكرته بنسخة من تقرير خبرة .

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن:

## أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن أنه من حيث سبب الافراغ اسس المستأنف عليه دعواه على السبب المضمن بالإنذار المتمثل في الاستعمال ، دون ان يبين اوجه هذا الاستعمال ولا دوافعه وأن استقرار المعاملات التجارية والاقتصادية يستدعي محاربة المضاربة العقارية وان الحكم الابتدائي لم يدقق في هذا السبب ولم يناقشه بشكل نهائي وان اساس الدعوى الابتدائية هو المضاربة العقارية خاصة مع غياب سبب جدي وموضوعي وتبعاً لذلك يكون الحكم الابتدائي مجانبا للصواب في الشق المتعلق بفسخ العلاقة الكرائية ويستوجب الغاؤه ومن حيث الخبرة أكد العارض خلال المرحلة الابتدائية أن الخبرة المنجزة في الملف لم تكن موضوعية و لم تعكس التعويض الحقيقي المستحق عن فقدان العارض للأصل التجاري و ذلك لعدة أسباب نذكرها وفق الاتي أنه من المتفق عليه فقها وقضاء و تشريعا أن الزبناء و الزواج التجاري يشكلان أحد أهم العناصر المكونة للأصل التجاري " بغض النظر عن الاجراءات الادارية المحاسبية " وأن المحكمة حينما تلجأ الى أحد اجراءات التحقيق و منها الخبرة،فانها تعهد للخبير مهمة توضيح الأمور التقنية التي تدخل في صميم عمله المهني ليعكس لها الصورة الحقيقية على أرض الواقع ، و كان حريا بالخبير في ملف النازلة الاعتماد على خبرته التقنية و المعطيات المحيطة بالمحل كالموقع ومساحة المحل و نوعية النشاط المزاول لمعدات ليحدد رقما مناسباً مقابل خسارة العارض لهذا المكون الجوهرى للأصل التجاري وأنه من المتعارف عليه في العمل التجاري بأن قيمة الأصل التجاري لا تتحقق فقط برقم المعاملات المصرح به ضريبيا و لا من خلال سجل الحسابات الذي يضبط المداخيل و انما تتحقق بالقيمة السوقية لهذا الأصل على أرض الواقع من خلال المعطيات المحيطة الم ذكورة أعلاه،وهنا على سبيل القياس فقط فان أي شخص يرغب في شراء أصل تجاري لا يعتمد فقط على الوثائق الممسوكة أو التصريحات الضريبية ، و انما يقوم بدراسة السوق وموقع المحل و مميزاته و نقائصه لتطمئن قناعته على رقم حقيقي و واقعي لبرام الصفقة ، و هذا هو مربط الفرس في نازلتنا وبذلك يكون الخبير قد استبعد أحد أهم عناصر الأصل التجاري بشكل غير موضوعي،والمحكمة التجارية الابتدائية حينما اعتمدت الخبرة بنقائصها و سايرت الخبير في طرحه بخصوص هذه النقطة تكون قد جانبت الصواب و عرضت حكمها للانغاء وأن المستأنف عليه حينما سلك مسطرة استرجاع المحل للاستغلال الشخصي ، فانه لم يثبت مطلقا طبيعة الاحتياج الذي يدعيه ، الشيء الذي يؤكد أن الأمر يتعلق بمضاربة تجارية لا أقل و لا أكثر أن ملكية العارض للأصل التجاري تعطيه الحق في بيع هذا الأصل حسب قيمته الحقيقية بالسوق ، الشيء الذي لم تأخذه المحكمة التجارية الابتدائية بعين الاعتبار و لا حتى الخبير والعارض من خلال خبرة مشابهة في ملف يخص المستأنف عليه نفسه بأن محلا مجاورا بنفس البناية أقل مساحة و أقل قيمة من حيث الزواج التجاري لاعتماده على رواج موسمي مكتبة" حددت قيمة أصله التجاري في 36، 1094299 درهم ، و هو مبلغ بعيد كل البعد عما تم تحديده للمحل موضوع الدعوى ، الشيء الذي يؤكد موضوعية مناقشات العارض و من جهة أخرى فان جميع الأرقام التي اعتمدها الخبير و حدها لا تعكس القيمة الحقيقية وتحرم العارض من حق قانوني سعى سنوات طويلة لتنميته و الحفاظ عليه من كل ما سبق يتبين أن الحكم الابتدائي جانب الصواب ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بفسخ العلاقة الكرائية والافراغ و بعد التصدي الحكم برفض الطلب في الشق المتعلق بالا فراغ واحتياطيا الأمر باجراء خبرة جديدة وحفظ حق العارض في تقديم مستنتاجاته بعد الخبرة وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 04/11/2024 عرض فيها أن الأسباب التي بني عليها الطعن بالاستئناف لا تركز على أي أساس قانوني سليم سواء في الشق المتعلق بسبب الإفراغ أو ما يسميه المستأنف بطبيعة الاحتياج على اعتبار أن المشرع المغربي أعطى لمالك العقار المكتري والمستغل كمحل تجاري الحق المالك عن إثبات في طلب استرجاعه مقابل أداء التعويض للمكتري و هو ما يغني احتياجه أسوة بما هو منصوص عليه في الكراء السكني من جهة؛ ومن جهة أخرى فالخبرة التي أنجزها الخبير في المرحلة الابتدائية اتسمت بالموضوعية و احترمت مقتضيات المادة 63 من ق.م. م كما أن المستأنف يكتري المحل لمدة لم تتجاوز 5 سنوات بالإضافة الى عدم ادلاءه بأية محاسبة أو غير ذلك لتبرير مطالبه وادعاءاته بخصوص الخبرة ، ملتزمة إسناد النظر شكلا وموضوعا الحكم برد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وجعل الصائر على المستأنف وترتيب باقي الآثار القانونية.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/11/2024 تخلف عنها نائب المستأنفة؛ وألفي بالملف جواب المستأنف عليها؛ فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 02/12/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أوجه استئنافه وفق ما هو مبين اعلاه.

وحيث بخصوص ماتمسك به الطاعن من عدم جدية السبب المضمن بالانذار موضوع طلب المصادقة ومناقشته من طرف محكمة أول درجة؛ فإنه وبخلاف ما أثير فإن الثابت أن المحكمة لا تكون ملزمة بمراقبة صحة السبب الا في الحالات المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 49.16 التي لايلزم فيها المكري بأداء اي تعويض للمكتري مقابل الافراغ والتي تتصل اما بالاخلال بالتزاماته الاتفاقية او القانونية او بحالة العين المكراة؛ فيما ان الانذار موضوع الدعوى بني على الرغبة في الاستعمال الشخصي الذي يعتبر حقا مخولا للمكري لانه يلزم في هذه الحالة بتعويض المكتري عن الضرر اللاحق بأصله التجاري بسبب رفض تجديد العقد وفق ماينص عليه الفصل السابع من القانون المشار اليه انفا والذي نص على استحقاق المكتري تعويضا عن انتهاء عقد الكراء يعادل مالقه من ضرر ناجم عن الافراغ مما يتعين معه رد ما اتاره الطاعن من ضرورة اثبات جدية السبب طالما أنه يتعلق بالاستعمال الشخصي؛ مما يكون ما تمسك به الطاعن من عدم جدية السبب غير ذي أساس ويتعين رده.

وحيث يراعى في تحديد التعويض المستحق للمكتري عن الافراغ قيمة الاصل التجاري الذي يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الاربعة الاخيرة بالاضافة الى ما أنفقه من تحسينات واصلاحات ومافقدته من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل؛ وفي نازلة الحال فان المحكمة المصدرة للحكم قضت باجراء خبرة عهد بها للخبير السيد مصطفى أمحزون الذي انجز تقريره وفق الشروط المتطلبه قانونا؛ اذ وبعدها أعطى وصفا كاملا للمحل الذي يتواجد ب 35 زنقة عبد المومن حسن الرباط؛ يستغل كقاعة للرياضة نادي ا.م. للجيدو وفنون الحرب؛ بسومة متواضعة قدرها 1890 درهم؛ والتي يبقى لها ولطول مدة الكراء تأثير على تقدير الحق في الكراء.

وحيث ان ما اقترحه السيد الخبير بخصوص التعويض عن الحق في الكراء يبقى كاف باعتبار أن ما درج عليه العمل القضائي في مجل الخبرات في التعويض المذكور يتحدد انطلاقا من ضرب ناتج الفرق بين قيمة السومة الكرائية المؤداة (1890 درهم) والسومة الكرائية السوقية الحالية (والتي حددها السيد الخبير في (12000 درهم) في معامل يتغير حسب مدة الكراء في اطار نظرية ميشال ماركس المعمول بها في مجال الخبرات القضائية في هذا المجال؛ وان مدة الكراء في نازلة الحال 10 سنوات مما يجعل المعامل محدد في 36 شهر مناسبة.

وحيث بخصوص التعويض عن السمعة والزيبناء لم يحدد الخبير اي مبلغ للتعويض بعلة غياب التصريحات الضريبية فإنه وبخلاف ما ذهب اليه الخبير فان المحل وان ثبت انه لايتوفر على التصاريح المذكورة الا ان العنصر المذكور يعتبر من بين العناصر الاخرى التي

يمكن الاعتماد عليها في تقدير التعويض عن السمعة والبناء دون حرمان المكثري من التعويض المذكور؛ وأنه كان حريا به تقديره بناء على معطيات كالموقع ونوع النشاط الممارس فيه؛ وأن المحكمة لما سايرت السيد الخبير في خلاصته لم تصادف الصواب مما ارتأت المحكمة ولما لها من سلطة تقديرية وبناء على العناصر المشار إليها تحديد التعويض المذكور في مبلغ جزافي قدره (30.000) درهم؛ أما بخصوص التعويض عن العناصر المادية فجاء مناسبا خاصة وأن السيد الخبير راعى اهتلاك المعدات في تقدير التعويض المذكور؛ مما ارتأت معه المحكمة ابقاء التعويض عن المعدات وفق ما حدده السيد الخبير.

وحيث بخصوص التعويض عن مصاريف الانتقال فإن الثابت أن المحل عبارة عن قاعة لممارسة الرياضة وأن نقل النشاط يتطلب فسخ المعدات والآلات وإعادة تركيبها من طرف مختص يضاف إليها مصاريف البحث عن محل آخر مما ارتأت المحكمة الإبقاء على المبلغ المقترح من طرفه.

وحيث استنادا لكل ما ذكر يتعين اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر مبلغ التعويض وفق ما هو مبين في منطوق الحكم؛ وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به وحصره في (473.960) درهم؛ وتأييده في الباقي؛ وجعل الصائر بالنسبة.