

**Indemnité d'éviction : le défaut de production des déclarations fiscales des quatre dernières années prive le preneur de l'indemnisation des éléments incorporels du fonds de commerce (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64781	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5104
<b>Date de décision</b> 20221116	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4319	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Preuve, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Éléments incorporels, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Clientèle et achalandage, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant de l'indemnité d'éviction allouée à un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités de preuve de la valeur des éléments incorporels du fonds. Le tribunal de commerce avait fixé l'indemnité sur la base d'un rapport d'expertise, en excluant la valeur de la clientèle et de la réputation commerciale. L'appelant soutenait que l'expert et le premier juge avaient à tort ignoré la valeur de son fonds, prétendument établie par un acte d'apport en société, et sollicitait une contre-expertise. La cour écarte ce moyen, rappelant qu'en application de l'article 7 de la loi n° 49-16, l'évaluation de la clientèle et de la réputation commerciale doit se fonder sur les déclarations fiscales des quatre dernières années. Elle retient que faute pour le preneur de produire ces documents, la seule production d'un acte d'apport en société ne saurait suffire à établir la valeur des éléments incorporels du fonds. La cour juge ainsi que l'absence de justificatifs fiscaux prive l'expert et le juge de toute base objective pour quantifier le préjudice résultant de la perte de ces éléments. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة نور الدين (أ.) – عبد الغني (ح.) بواسطة دفاعهما و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 1/7/2022 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/3/2022 عدد 813 عدد 2117/8207/2021 و الذي قضى باداء المستأنف عليها للمستأنفين تعويضا كامل قدره 37500 درهم مقابل افراغهما شخصا او من يقوم مقامهما او باذنهما من المحل الكائن بشارع محمد الخامس الخميسات و ابقاء صائر كل طلب على رافعه و برفض الباقي.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا اجلا و اداء و صفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي يعرض فيه أنه سبق لها و ان اشترت عن طريق المزاد العلني بتاريخ 2019/07/17 الملف التنفيذي عدد 2016/2708 بالمحكمة الابتدائية بالخمسبات العقار المحفظ ذي الرسم العقاري عند 16/8/412 الملك المسمى ايت موسى و المستخرج من الرسم العقاري عدد R/12940 الكائن بشارع محمد الخامس الخميسات و واجهة على شارع محمد الخامس و المتكون من مرآب بالطابق الأرضي مساحته 16.00 متر القسمة المفزة رقم 7 يستغل كمحل تجاري على وجه الكراء ، و ان المدعى عليهما يكترون المحل التجاري الكائن نكور و هو عبارة عن مرآب بالطابق الأرضي بسومة كرائية شهرية قدرها 1.000 درهم و أنه سبق له و ان تقدمت باشعار و انذار المدعى عليهم لأجل الإفراغ قصد الاستعمال الشخصي و انها أصبحت المالكة الجديدة للمحل، وأن المدعى عليهما توصلا بالإنذار بتاريخ 2021/03/11 ، و التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار المذكور ، و بإفراغها هما و من يقوم مقامها أو بإذنهما من المحل التجاري بالعنوان أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى و بتحميلها الصائر و أرفقت مقالها بمحضر البيع بالمزاد العلني، و انذار مع محضر التبليغ و اشعار مع محضر التبليغ و صورة شمسية من البطاقة الوطنية وشهادة اثبات عمل.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/9/2021 و التي جاء فيها ان المدعية اشترت العقار بتاريخ 17/7/2019 و جهت الانذار موضوع الدعوى بتاريخ 03/11/2021، أي قبل انصرام المدة القانونية، و ان السبب المعتمد في الانذار غير وجيه و غير مرتكز على اساس، في الطلب المضاد تلتمس ان الأمر باجراء خبرة في النازلة قصد تحديد التعويض المستحق لها مقابل فقدانه لأصلها التجاري ، و حفظ حقهما في تقديم مطالبهم النهائية بعد الخبرة، و تحميل المدعية الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة بتاريخ 06/10/2021 و القاضي باجراء خبرة في النازلة يعهد للقيام بها للخبير نجيب (أ.) من اجل تحديد التعويض عن قيمة الاصل التجاري و الذي يجب ان يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الاخيرة بالاضافة الى ما انفقه المكترى من تحسينات و اصلاحات و ما فقده من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

وبعد استيفاء كافة الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطرف المستأنف مؤسسين استئنافهم كما يلي تنص المادة 50 من ق.م. م على ما يلي يجب ان تكون الأحكام دائما معللة "محكمة الدرجة الأولى سيتضح جليا انها لم تعال حكمها بما فيه الكفاية

بل اكتفت بالقول ان الخبرة التقويمية المنجزة من طرف الخبير المنتدب حددت قيمة العناصر المكونة للأصل التجاري في مبلغ : 37500 درهم علما أن العارضين سبق وان ادليا خلال المرحلة الابتدائية بمحضر الجمع العام لشركة يفيد أنه سبق للعارض الاول نور الدين (أ.) ان ساهم في شركة (خ. ل.) بمبلغ : 200,000 درهم الذي هو عبارة عن شراء الشركة بجميع عناصرها المادية والمعنوية اطلعوا من فضلكم على محضر الجمع العام للشركة الا ان الخبير المنتدب لم يعر اي اهتمام لحجج العارضين عند تحديد لقيمة العناصر المادية والمعنوية للأصل موضوع الافراغ خاصة اذا ما علمت المحكمة ان المحل موضوع الافراغ يوجد شارع محمد الخامس الذي يعرف رواجاً تجارياً كبيراً وتجاوره محلات تجارية تفوق قيمتها 1.000.000,00 درهم.

و انه لا يعقل ان يتم تحديد قيمة للأصل التجاري التجاري المراد افراغه في مبلغ 37500 درهم علما بان العارض الاول اقتناه في بداية التسعينات بمبلغ 200.000 درهم.

لذا فهو يلتمس التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي جزئياً فيما قضى و بعد التصدى الحكم بإجراء خبرة مضادة يعهد بها الى خبير مختص لتحديد التعويض الكامل والمناسب للأضرار الذي لحقت العارضان.

– حفظ حقهما في تقديم مستنتاجاتهما على ضوء الخبرة.

احتياطياً :

الحكم برفع التعويض المستحق للعارضين الى مبلغ : 200,000,000 درهم بدلا من 37500 درهم احتياطياً جداً: الحكم بتعويض قدره 66300 درهم قيمة العناصر المادية والمعنوية وكذا مصاريف النقل .

و ارفقا مقالهما بنسخة حكم تبليغية 813 و طي التبليغ و نسخة من قرار عدد 692 ملف تجاري رقم 5322/8206/2021 بتاريخ 17/02/2022 . نسخة من تقرير الخبرة.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليها جلسة أمرت هذه الأخيرة بإجراء خبرة فنية وتقنية وذلك لأجل تحديد العناصر التي يمكن أن تتأثر بعملية الإفراغ ونقل نشاط التاجر إلى جهة أخرى .

و أنه وبعد إجراء الخبرة والتي خلص فيها السيد الخبير بعد المعاينة الميدانية للمحل موضوع النزاع قيمة العناصر موضوع الخبرة وأكد على أن التعويض المستحق عن الحق في الكراء محدد في مبلغ 36000 درهم وقيمة عنصري الزبناء والسمعة في مبلغ 28800 درهم مع مصاريف الانتقال 1500,00 درهم.

و أن عنصر الزبناء والسمعة التجارية تم استبعادهم من التعويضات المستحقة وذلك بعلة أن المستأنفين لم يدليا للمحكمة الموقرة بما يفيد أداء التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة وذلك طبقاً للمادة 7 من القانون 16/49 .

و أن الحكم الابتدائي المطعون فيه يكون بذلك معللاً تعليلاً قانونياً وسليماً وأن الخبرة المأمور بها جاءت موضوعية ومناسبة لما هو عليه الأمر في الواقع.

و أن ما جاء بالمقال الاستئنافي يبقى غير ذي أساس وأن المرفقات المدلى بها لا تخص نفس الملف وأن القضايا تختلف باختلاف الأشخاص وكذا باختلاف الأماكن موضوع الخبرات.

و أنه لا يمكن إسقاط خبرة في ملف مخالف للملف الحالي على هذا الأخير والعمل طبقاً لذلك فإن العارضة تلتزم من المحكمة الموقرة التصريح برد الوسائل المثارة لعدم جديتها والحكم تبعاً لذلك بتأييد الحكم الابتدائي المطعون فيه

لذلك فهو يلتمس رد الوسائل المثارة لعدم جديتها و استبعاد الوثائق المدلى بها كونها لا تخص نفس الملف . و التصريح بكون الحكم

الابتدائي جاء معلل تعليلا قانونيا و سليمان. و الحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي المطعون فيه . و تحميل المستأنفين الصائر.

بناء على ادراج القضية بجلسة 2/11/2022 في الملف المذكورة الجوابية المشار اليها أعلاه تخلف دفاع الطرفين و تقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 16/11/2022 .

المحكمة

حيث عرض الطرف الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث انه بخصوص ما تمسك به الطاعن من انه ادلى خلال المرحلة الابتدائية بمحضر الجمع العام لشركة يفيد انه سبق للمكتري الطاعن نور الدين (أ.) ان ساهم في شركة (خ. ل.) بمبلغ 200.000 درهم. وأن الخبير لم يعر أي اهتمام لذلك الا ان الثابت من خلال الاطلاع عل تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا فان الخبير بعد معاينته للمحل ووصفه وصفا دقيقا موقعا و مساحة و نشاط و اشعارهما بالادلاء بالوثائق اللازمة ضمن تصريح الطرف المستأنف بانه لا يتوفر على وثائق ضرائب الدخل و التي يتم على اساسها تحديد الربح الصافي و معدل الربح و استنادا لذلك يتم تحديد عنصر الزبناء و السمعة التجارية وفق ما تنص عليه المادة 7 من قانون 16/49 التي تنص على ضرورة اعتماد التاريخ الضريبية السنوات الأربع الأخيرة وهو الأمر المنتفي في نازلة الحال و يظل تبعا لذلك دفع الطاعن بانه انشأ شركة بالمحل بمبلغ 200.000 درهم لا ينهض حجة لتحديد التعويض عن السمعة و الزبناء ما لم يتم التصريح بالدخل الخاص بهذه الشركة وما تدره من ارباح حتى يعتمد عليها كمقياس دقيق لتحديد التعويض الموازي لذلك.

حيث انه لئن ادلى الطاعن بقرار استئنافي سابق قضى بتعويض محدد في مبلغ 109993 درهم لمحل يوجد باحد الاحياء الهامشية لمدينة الخميسات فلكل محل خصوصياته مساحة و موقعا و نشاطا خاصة به سيما و ان الثابت من القرار المتمسك به فإن مكتريه كان يتوفر على تصاريح ضريبية تم الاعتماد عليها لتحديد التعويض الموازي لذلك.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على المستأنف.