

# Indemnité d'éviction : Le défaut de production des déclarations fiscales par le preneur fait obstacle à l'indemnisation de la perte de clientèle et de la réputation commerciale (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60506	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1457
<b>Date de décision</b> 20230223	<b>N° de dossier</b> 2022/8205/5494	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition, Droit au retour du preneur, Droit au bail, Délai de trois ans, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction pour cause de démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du préjudice subi par le preneur. Le tribunal de commerce avait alloué à ce dernier une indemnité pour la seule perte de son droit au bail, rejetant sa demande au titre de la clientèle et de la réputation commerciale. L'appel principal du bailleur contestait la validité du rapport d'expertise et le principe même de l'indemnisation, tandis que l'appel incident du preneur visait à obtenir une indemnisation complète. La cour retient que le bailleur, faute d'avoir mis le nouveau local à la disposition du preneur dans le délai légal de trois ans, est redevable de l'indemnité compensatrice prévue par la loi 49.16. Elle écarte le moyen tiré de la nullité de l'expertise, jugeant que les parties avaient été régulièrement convoquées à la première mesure d'instruction. Sur le fond, la cour valide l'évaluation du droit au bail fondée sur la différence entre le loyer ancien et la valeur locative de marché. Elle confirme cependant le rejet de l'indemnisation de la clientèle et de la réputation commerciale, au motif que le preneur, en ne produisant pas les déclarations fiscales requises par l'article 7 de la loi précitée, n'a pas rapporté la preuve du préjudice allégué, son assujettissement à un régime fiscal forfaitaire n'étant pas établi. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions, les appels principal et incident étant rejetés.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به شركة م.ك. بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 3/10/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2152 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/06/2022 في الملف عدد 1438/8207/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة م.ك. في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي محمد (م.) تعويضا كاملا عن فقدان الأصل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة وقدره 190.980.00 درهم وبتحميلها المصاريف و برفض باقي الطلب . حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 22/9/2022 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 3/10/2022 أي داخل الأجل القانوني. وحيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبية قانونا فهو مقبول شكلا . في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول شكلا عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م . و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد (م.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/04/2021 عرض من خلاله أنه كان يكتري من المدعى عليها المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] مساحته 34 متر مربع وبه سدة مساحتها 27 متر مربع ، و انه سبق وان افرغته منه لعدة الهدم وإعادة البناء الا انها لم تعمل على اشعاره بوضع المحل الجديد رهن اشارته داخل اجل الثلاث سنوات من تاريخ الافراغ المحدد قانونا، ملتصقا بالحكم بادائها له تعويضا مسبقا قدره 5.000 درهم مع الامر باجراء خبرة تقويمية قصد تحديد التعويض الكامل عن فقدان اصله التجاري مع حفظ حقه في تقديم طلباته النهائية على ضوء ما ستسفر عنه الخبرة القضائية، الكل مع النفاذ المعجل، وجعل الصائر على عاتق المدعى عليها مرفقا مقاله بمحضر افراغ ، نسخة من قرار استثنائي ، نسخة من خبرة حرة. وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليها المقدمة بواسطة نائبها بتاريخ 15/06/2021 جاء فيها ان المدعى عليها سبق وان هيئت محلا تجاريا للمدعي كما راسلته في عنوانه أعلاه قصد تمكينه من محله التجاري طبقا للفصل 11 من القانون 16.49 الا انه رفض تسلمه ما يجعل التعويض المطلوب لم يعد له أساس ويتعين رفض الطلب المتعلق به. مرفقة مذكرتها بصورة من شهادة ملكية واشعار ومحضر تبليغه. وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 13/7/2021 جاء فيها ان المشرع حدد اجلا لانتهاء البناء ووضع المحل رهن إشارة المكثري أقصاه 3 سنوات من تاريخ الافراغ، وان المدعى عليها اقرت بحصولها على شهادة المطابقة بتاريخ 11/10/2019 الا انها لم تقم بمراسلته الا بعد مرور ازيد من اربع سنوات عن الافراغ وازيد من سنتين على الحصول على شهادة المطابقة مما يتعين معه رد دفعات المدعى عليها والحكم وفق الطلب. وبناء على الحكم التمهيدي عدد 770 الصادر بتاريخ 28/9/2021 والقاضي بإجراء خبرة عهد بها للخبير الحسين (ك.) الذي أنجز تقريرا في الموضوع. وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه والمؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 18/1/2022 جاء فيها ان الخبرة لم تكن موضوعية، و انه بالمقارنة مع المحلات المجاورة فان قيمة الأصل التجاري تفوق بما يناهز النصف ما حدده الخبير، ملتصقا اساسا استبعاد الخبرة المأمور بها والحكم باجراء خبرة جديدة ، واحتياطيا الحكم لفائدته بالمبلغ المحدد من طرف الخبير والمحدد في 280.980,00 درهم كتعويض عن فقدانه لاصله التجاري مع الفائدة القانونية والنفاذ المعجل والصائر. وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 25/01/2022 جاء فيها ان الخبير لم يحترم مقتضيات الفصل 63 من ق م م لعدم استدعاء دفاعها ما يجعل الخبرة المنجزة باطلة ، وبخصوص التعويض عن الحق في الكراء فقد اعتمد الخبير على فارق السومة الكرائية الحالية للمحل والمقدرة في مبلغ 6000 درهم والسومة الكرائية المتفق عليها اثناء قيام العلاقة الكرائية وقدرها 695 درهم، وان القانون حدد طريقة معينة لاحتساب التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري وهو بالاعتماد على التصاريح الضريبية والتي عجز المدعي على الادلاء بها، وان التعويض المحدد من طرف الخبير يفوق القيمة السوقية للمحل، ملتصقا أساسا استبعاد الخبرة المنجزة في الملف لخرقها مقتضيات الفصل 63 من ق م م واحتياطيا تحديد التعويض الكامل في مبلغ 70.000 درهم ، وبالشهاد على أنها مستعدة لتمكين المدعي من محله التجاري بعد الهدم

وإعادة البناء وفق السومة الكرائية المحددة له في الأشعار المدلى به في الملف. وبناء على الحكم التمهيدي عدد 78 الصادر بتاريخ 1/2/2022 والقاضي بارجاع المهمة للخبير المنتدب الحسين (ك.) و الذي أنجز تقريراً تكميلياً. وبناء على المذكورة بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه والتي أكد فيها كتاباته السابقة. وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعي عليها بواسطة نائها بجلسة 31/5/2022 جاء فيها ان التقرير التكميلي يبقى باطلا طالما انه لم يتم استدعاء دفاعه بالخبرة الاولى وفقا لما تنص عليه مقتضيات الفصل 63 من ق م م ، مؤكدة ان الوثائق المدلى بها من طرف الخبير لا تتعلق بالتصاريح الضريبية للمحل المدعي بشأنه، ملتزمة أساسا استبعاد كل من الخبرة الاولى والتقرير التكميلي والحكم برفض الطلب ، واحتياطيا الامر باجراء بحث بحضور الخبير قصد استجوابه عن الطريقة التي اعتمدها في احتساب التعويض. و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته شركة م.ك. وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به وأن هذا الحكم قد أضر بمصالحها خصوصا وأنه لم يأخذ بعين الاعتبار الدفوع الجدية التي تقدمت بها وأن المحكمة لما قضت بالتعويض لفائدة المستأنف عليه لم تأخذ بعين الاعتبار الدفع المتعلق بخرق مقتضيات الفصل 63 من طرف الخبير الحسين (ك.) الذي لم يستدعي الأطراف ووكلائهم لحضور انجاز الخبرة وخاصة دفاعها، وأن المحكمة التجارية بالرباط لما بنت حكمها على خبرة متممة بخرق الفصل 63 من ق م م تكون قد بنت حكمها على غير أساس من القانون و عرضته للإلغاء، وأنه فضلا عن ذلك فإن الخبير المذكور لم يتقيد عند انجازه للخبرة بالنقطة التي حددتها له المحكمة في حكمها التمهيدي عندما أمرته بتحديد التعويض المستحق انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع طبقا للمادة 7 من القانون 16.49 وأن المحكمة اعتمدت على تقرير الخبير على الرغم من عدم تقيده بالنقطة التقنية التي حددتها له في حكمها التمهيدي، بل ان الخبير اكتفى بإرفاق تقريره بصورة من شهادة الدخل برسم سنة 2021/2022 و شهادة الرسم المهني برسم سنة 2010 المرسلتين عبر الواتساب و شهادة التسجيل بالضريبة المهنية لسنة 2021 و هي كلها وثائق لا تتعلق أبدا بالتصريحات الضريبية عن السنوات الأربع قبل افراغ المستأنف عليه من المحل التجاري بتاريخ 2/2/2017 ، وأن المحكمة التجارية اعتمدت على تقرير خبرة تكميلي خلص فيه الخبير الى نفس مبلغ التعويض الذي جاء في تقريره الأولي و هو أمر مستحيل لكون العملية الحسابية يجب ان تبنى على أرقام دقيقة انطلاقا من التصريحات الضريبية و ليس انطلاقا من التقدير الجزافي ، مما يبقى معه الحكم المستأنف خارقا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 المذكور التي لم تترك مجالاً للخبراء في الاجتهاد في تقدير التعويض بناء على تقديرات جزافية خيالية كما في نازلة الحال، مما يتعين معه الحكم بإلغاء الحكم التجاري لهذه العلة كذلك، وأنه أكثر من هذا وذلك فإن التعويض المحدد من طرف المحكمة بناء على تقرير الخبير يفوق بكثير القيمة السوقية الحالية للمحل التجاري الحالي بعد الهدم و اعادة البناء و هو أمر غير مقبول من الناحية القانونية و المنطقة، إذ لا يعقل أن يكون الأصل أكثر من قيمة العقار الاجمالية وأن المحكمة التجارية لم تأخذ بعين الاعتبار دفعها بخصوص واقعة عرضها المحل التجاري على المستأنف عليه بعد هدمه و اعادة بنائه بسومة جديدة و رفضه للعرض بدون مبرر مقبول، وأن الحكم التجاري المستأنف لم يرتب أي آثار على دفوعها في هذا الشأن و جاء معللا تعليلا خاطئا ، ملتزمة قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بأن الاستئناف مبني على أساس سليم و إلغاء الحكم التجاري المستأنف و بعد التصدي الحكم أساسا برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر و الحكم بتعويض قدره 50000,00 درهم و احتياطيا الحكم التمهيدي بإجراء خبرة جديدة تراعى مقتضيات الملزمة للمادة 7 من القانون 16.49 و قيمة المحل التجاري السابقة و الحالية مع احترام مقتضيات الفصل 63 من ق م م ، وأرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ . وبناء على المذكورة الجوابية مع استئناف تبعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح في الاستئناف الاصلي تعيب شركة م.ك. على الحكم اعتماده الخبرة رغم خرق الفصل 63 من ق.م.م. وكون الخبير لم يعتمد العناصر الضريبية لكن الحكم قضى بالتعويض عن فقد الحق في الكراء وأنه بين بما فيه الكفاية كون تحديد التعويض عن ذلك العنصر تم بكيفية سليمة و باعتماد عناصر دقيقة، وان المشرع لم يحدد اية طريقة معينة لذلك التحديد ومن جهة اخرى ان ما تقترحه المستانفة لتعويضه (50000,00 درهم) ما هو الا ضرب من المجازفة وبعيد كل البعد عن الضرر الحاصل له عن فقد الكراء و يكفي لبيان ذلك ما اقترحته عليه بخصوص محل لا تصل صفاته حتى الى نصف مواصفات المحل الذي كان يعتمده من قبل لا من المساحة ولا من حيث مكان تواجد المحل فان الحكم الابتدائي صادف الصواب في تحديده مقابل فقد الكراء ، وفي التعويض عن فقد الزبناء والسمة التجارية فإن الحكم رفض التعويض عن ذلك الشق بعلة ان التحديد من لدن الخبير لم يكن على اساس التي لم يدل بها الملزم بالتصريح عن مداخله و ارباحه لدى مصلحة الضرائب، لكن ذلك التعليل لا ينطبق على واقع الحال فالمشرع في المجال الضريبي فرق بين الملزمين حين اخضع بعضهم لنظام التصريح في حين البعض الاخر لنظام الاداء الجزافي دون

تصريح، وكما تم بيانه في تقرير الخبرة ومن خلال ما تم الادلاء به فإنه خاضع لنظام الضريبة الجزافي، ذلك النظام الذي لا يلزم الخاضع له بتصريح ولا بمسك محاسبة معينة ، اذ يتم تحديد قيمة الضريبة على اساس معاينة الغير الملزم بالتصريح الضريبي وبمسك محاسبة معينة لا يمكن مطالبته بالادلاء بالتصريح وبالمحاسبة حتى ولو كان ذلك لمصلحته والمشرع بقوله ان تحديد التعويض عن فقد الزبناء والسمعة يكون عن طريق التصريحات الضريبة لم يقل بكون ذلك النهج هو الوحيد للتحديد ولا يمكن من دونه تحديد قيمة الضرر والا كان المشرع مجحفا في حق مجموعة من الاشخاص هو عالم بكونه اعفاهم من مسك المحاسبة ومن التصريح حين اخضعهم لنظام التصريح الجزافي، وانهم يمارسون التجارة في محلات مكترة في عمومها وبالتالي حرمهم من حق هو لهم وحبا به الطرق الاقوى مالك العقار، وتواجد نظام الضريبة الجزافي واعفاء الخاضع له من مسك محاسبة ومن التصريح يعني بالضرورة امكانية تحديد قيمة التعويض عن فقد الزبناء والسمعة عن طريق الخبرة والتقدير حتى لا يتمتع مالك العقار من حق مكتره والخبرة المأمور بها بينت كل ذلك وحددت قيمة التعويض عن فقد الزبناء وعن السمعة التجارية في مبلغ 90000,00 درهم كما تم تحديده من لدن الخبير ، ملتصا بقبوله شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما سار اليه بخصوص التعويض عن فقد الكراء وإلغاء الحكم فيما قضى به من رفض التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية والحكم تصديا لفائدته بمبلغ 90000,00 درهم عن ذلك العنصر وتحميل شركة م.ك. . وأرفق المذكورة بصورة من الحكم. و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 19/1/2023 فتقرر حجز القضية للمدولة للنطق بالقرار لجلسة 16/2/2023 مددت لجلسة 23/02/2023 . محكمة الاستئناف حيث عرضت كل من المستأنفة أصليا و المستأنف فرعا أوجه استئنافهما تبعا لما سطر أعلاه . وحيث إنه طبقا للمادة 11 من قانون 49.16 فإنه يتعين على المكري أن يشعر المكترى بتاريخ تمكينه من المحل الجديد و الذي يجب ألا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ ، ويتعين عليه أن يقوم داخل أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة باشعار المكترى بأنه يضع المحل رهن اشارته ، وأنه في حالة عدم تسليم المكترى المحل داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه يحق له المطالبة بالتعويض وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن ارادة المكري، و لما كان ثابتا من أوراق الملف أن المستأنفة استصدرت حكما في مواجهة المستأنف عليه قضى بافراغه من المدعى فيه بناء على إنذار مبني على سبب الهدم وإعادة البناء ، وهو الحكم الذي تم تأييده بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 6352 بتاريخ 8/12/2015 وتم افراغ المستأنف عليه بتاريخ 2/2/2017 حسب الثابت من محضر الإفراغ ، وأنه لم يثبت خلال فترة ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ أن المستأنفة قامت باشعار المكترى بتمكينه من المدعى فيه بعد اعادة البناء ، وأن ما أدلت به من اشعار بتوفر محل تجاري بعد إعادة البناء فانه جاء بعد انصرام أجل ثلاثة سنوات على الافراغ طالما أن الإشعار المذكور لم يكن إلا بتاريخ 30/3/2021 مما يبقى ما أثارته الطاعنة بشأن واقعة عرضها المحل التجاري على المستأنف عليه بعد الهدم وإعادة البناء للقول باحترامها لما أوجبه المادة أعلاه تنفذه المعطيات أعلاه سيما في ظل عدم تبرير أن أسباب التأخير كانت خارجة عن ارادتها . وحيث إنه طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 19 من قانون 49.16 فإن المحكمة تحدد تعويضا كاملا بطلب من المكترى وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه ، وأن المحكمة مصدرة الحكم ولتحديد التعويض المستحق للمكترى انتدبت الخبير حسين (ك.) الذي أنجز تقريرين خلص فيهما الى نفس النتيجة وهما التقريرين اللذين بالرجوع اليهما تبين أنهما أنجزا وفق ما أوجبه القانون، ذلك أن الثابت من مرفقات التقرير الأولي أن الخبير قام باستدعاء الأطراف ونوابهم بواسطة البريد المضمون بعناوينهم حسب وصول التسليم ، وبخصوص التقرير التكميلي فإن الغاية منه وكما جاء في تعلييل الحكم المستأنف عن صواب هو تبيان طريقة احتساب التعويض عن السمعة و الزبناء وفيما ان تم الاعتماد على التصاريح الضريبية انطلاقا من الوثائق المسلمة له اثناء انجاز الخبرة الأولى وهو مالا يستدعي اعادة استدعاء الأطراف، لذا يبقى ما أثارته المستأنفة أصليا من خرق الخبير للفصل 63 من ق م م غير قائم على أساس، ومن الناحية الموضوعية تبين أن الخبير وامام عدم إدلاء المستأنف فرعا بالتصاريح الضريبية المتعلقة بالمدعى فيه بل أدلى بتصاريح عن الدخل لغير المحل المدعى فيه ، كما أن ما أدلى به من شهادات فهي تتعلق بالنشاط المهني وهي غير ما أوجبه القانون من الإدلاء بالتصاريح الضريبية والتي على أساسها يتم الوقوف على حقيقة ما تحصل عليه من أرباح ، وأن القول بأن المحل يخضع للنظام الجزافي يبقى غير معزز بما يؤيده، وأن الخبير وبالنظر الى ما أدلى به المستأنف فرعا والذي لايقوم مقام ما أوجبه المادة 7 من القانون أعلاه فقد اعتمد على القياس بمواقع ومحلات مماثلة وهو ما يتعارض مع ما أوجبه القانون أعلاه عند تحديد التعويض عن هذا العنصر ، وهو ما جعل المحكمة مصدرة الحكم تستبعد التعويض عن السمعة والزبناء وبنهجها هذا تكون قد صادفت الصواب وعللت حكمها التعليل السليم و القانوني المستوجب التأييد في هذا الشق، وبالنسبة لعنصر الحق في الكراء فقد اعتمد الخبير على الفرق بين السومة المكترى بها المحل والسومة لمحل مماثل مع اعتماد معامل المدة 3 سنوات "

36 شهرا" وهو تحديد يبقى مناسباً بالنظر للسومة المتواضعة المكترى بها المحل والتي لها تأثير عند تحديد التعويض عن هذا العنصر، وطول مدة الكراء وموقعه وهي العناصر التي يتم اعتمادها عند تحديد التعويض عن هذا العنصر من طرف الخبراء في مجال تقويم الأصول التجارية، وبالتالي يبقى تحديد المحكمة لمبلغ 190980 درهم تعويضا مناسباً بالنظر لمزايا المحل وعناصر التقدير المقررة قانوناً، لذا يجب تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئنافين الأصلي والفرعي لعدم ارتكازهما على أساس . وحيث يتعين تحميل كل طرف صائر استئنافه. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا: في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي. في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل طرف صائر استئنافه.