

# Indemnité d'éviction : Le régime fiscal forfaitaire du preneur n'exclut pas l'indemnisation de la perte de bénéfices (CA. com. Casablanca 2019)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71409	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1069
<b>Date de décision</b> 20190313	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/622	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Régime fiscal forfaitaire, Refus de contre-expertise, Réformation du jugement, Pouvoir souverain d'appréciation du juge, Perte de bénéfices, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Congé pour usage personnel, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 66 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur le montant de l'indemnité d'éviction allouée au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation du préjudice et sur la force probante du rapport d'expertise. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité à un montant inférieur à celui préconisé par l'expert, au motif que le preneur n'avait pas produit ses déclarations fiscales des quatre dernières années. L'appelant sollicitait l'organisation d'une contre-expertise et soutenait que le premier juge avait à tort écarté une partie de l'indemnité, notamment la composante relative à la perte de bénéfices. La cour écarte la demande de contre-expertise, rappelant qu'elle n'est pas tenue d'y faire droit dès lors qu'elle dispose des éléments suffisants pour statuer, le rapport d'expertise initial étant suffisamment détaillé. Elle relève cependant que le premier juge a commis une erreur d'appréciation en réduisant l'indemnité pour défaut de production des déclarations fiscales. La cour constate, au vu du rapport d'expertise, que le preneur était soumis à un régime d'imposition forfaitaire, ce qui justifiait la prise en compte de la perte de bénéfices et des gains manqués. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité, qui est portée au montant initialement proposé par l'expert.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السادة ورثة عبد الله (و.) بواسطة نائبيهم بتاريخ 21/01/2019 يستأنفون بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 05/03/2018 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية بواسطة الخبير مولاي ابراهيم (ت.) و كذا الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/06/2018 تحت عدد 6148 ملف عدد 12520/8206/2017 والقاضي بقبول المقالين الأصلي و المضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 03/08/2017 و الحكم بإفراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلهم المصاريف و رفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليهما فرعيا للمدعين فرعيا ( المكترين) مبلغ مائتا ألف درهم (200.000,00 درهم) كتعويض عن الإفراغ مع تحميلهم المصاريف و رفض باقي الطلبات.

وحيث بلغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 7/1/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنافه بتاريخ 21/1/2019 أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعيين تقدما بواسطة نائبيهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/12/2017 جاء فيه أن المدعى عليهم يكترون منهم المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء بمشاهدة 170,00 درهم و أنهما يرغبان في استرجاع المحل من أجل الاستعمال الشخصي فوجها إليهم إنذارا بالإفراغ توصلوا به بتاريخ 03/08/2017 لكن بدون جدوى، رغم مرور أجل ثلاثة أشهر و التمسوا المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 03/08/2017 و الحكم بإفراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء مع النفاذ المعجل و تحميلهم الصائر.

و بجلسة 15/01/2018 أدلى نائب المدعيان برسالة أرفقها بصورة من وصل الكراء، و شهادة الملكية، و نسخة من الإنذار مع محضر تبليغه.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدم بها المدعى عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 26/02/2018 و التي عرضوا فيها أن المدعيين يملكان محلات أخرى و هما في غنى عن المحل المطلوب إفراغه و أن استغلال الأصل التجاري يتعدى 57 سنة و من حقهم التعويض المستحق عن الإفراغ و التمسوا في الطلب الأصلي لإشهاد بحقهم في التعويض عن الإفراغ و في الطلب المضاد بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق و تحميل المدعى عليهما فرعيا الصائر.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 05/03/2018 و القاضي بإجراء خبرة كلف للقيام بها الخبير مولاي ابراهيم (ت.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض الكامل عن الإفراغ في مبلغ 246.300,00 درهم.

و بجلسة 11/06/2018 أدلى نائب المدعيان بمذكرة بعد الخبرة عرض فيها ان الخبير لم يأخذ بعين الإعتبار عدم إدلاء المكترين بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة طبقا للقانون 16.49، و أن ما انتهى إليه الخبير فاقد للموضوعية و مجانبا للصواب و التمس الحكم بإجراء خبرة ثانية تسند لخبير مختص وحفظ حقه في التعقيب كما أدلى نائب المدعى عليهم بمذكرة بعد الخبرة أوضح فيها أن ما حدده الخبير جد مجحف خاصة و ان المحل يتواجد بشارع مهم و أن الخبرة لا تعدو أن تكون رأيا استشاريا و التمس الحكم أساسا بإجراء خبرة مضادة و احتياطيا تحديد التعويض المستحق في مبلغ 750.000,00 درهم و تحميل المدعيان كافة المصاريف.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة ورثة عبد الله (و.) وجاء في أسباب استئنافهم ان الحكم المطعون فيه قضى بتحديد التعويض في مبلغ 200.000,00 درهم أي بعد تخفيض التعويض المقترح من طرف السيد الخبير والمحدد في 246.300,00 درهم على أساس ان

العارضين لم يدلوا بالتصريحات الضريبية للأربع السنوات الأخيرة وأن الحكم المطعون فيه لم يصادف الصواب وجاء مضرا بمصالح العارضين وأنه وعلى عكس ما ذهب إليه الحكم الابتدائي فان العارضين قد أدلوا للسيد الخبير بالوثائق المتعلقة بالضرائب التي يؤدونها على اعتبار انهم خاضعين للضريبة الجزافية و أن السيد الخبير في تقريره لم يأخذ بعين الاعتبار المحل التجاري وموقعه في تحديده لقيمة شراء حق الإيجار في 170.000.00 درهم والحال أن الأمر يتطلب مبلغا أكثر بكثير مما حدده بالنظر لمكان تواجد المحل وموقعه ومميزاته و هو مبلغ مجحف بالنظر الى أن السيد الخبير أشار بكل وضوح أن المحل التجاري متواجد في موقع متميز من حيث أهمية الشارع واتساعه واتصاله بشبكة الطرق الرئيسية في مختلف الاتجاهات والحركة التجارية والسكانية التي يعرفها حيث توجد بجواره محلات تجارية متعددة الاستعمالات وأيضا لسهولة التواصل ووجوده في شارع عريض ذي اتجاهين مزدوجين كما يعتبر المحل التجاري من جهة ثانية مكانا للتواصل مع الزبناء الاعتياديين والعابرين وأن السيد الخبير أشار في الصفحة 4 كذلك أن موقع المحل يعتبر موقعا متميزا من الناحية الإستراتيجية والتجارية حيث يقع في مكان يسهل التواصل ورواجه مقبول وبالتالي يصلح لمزاولة أي نشاط تجاري آخر كالجزارة، البقالة والخياطة إلا أن السيد الخبير عند تحديده لقيمة حق إيجار مماثل لهذه المواصفات لم يكن موفقا مما يشكل تناقضا صارخا بين بداية الخبرة وما انتهى إليه في النتيجة وأن السيد الخبير اقترح فوات الربح في مبلغ 6000,00 درهم شهريا عن مدة 6 أشهر وحدد المبلغ إجمالا في مبلغ 48000,00 درهم لكن السيد الخبير لم يراعي ما تحمله العارضين من عناء كبير من أجل إنشاء الأصل التجاري وإخراجه للوجود وتحمل تبعات مالية كبيرة من أجل ذلك وأن السيد الخبير من جهة أخرى تناسى ميزة العقار من حيث السومة الكرائية المنخفضة التي لا تتجاوز 170,00 درهم ومدة استغلال الأصل التجاري التي تصل إلى سنين عديدة تتعدى 57 سنة وأنه يستحيل على العارضين إيجاد محل آخر بنفس القيمة الكرائية لمحلهم الحالي وأن قيمة الأصول التجارية المشابهة والمجاورة للمحل لا تقل عن مبلغ 1.200.000,00 درهم الأمر الذي يوجب معه استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير المذكور ملتسبين في الأخير قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع أساسا الأمر بإجراء خبرة مضادة وحفظ حقهم في التعقيب واحتياطيا التصريح بتعديل الحكم الابتدائي فيما قضى به و رفع التعويض المستحق إلى مبلغ 750.000 درهم المطالب به ابتدائيا و تحميل المستأنف عليهما الصائر وأرفقوا المقال بنسخة من الحكم الابتدائي و طي التبليغ .

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 06/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 13/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطرف الطاعن بأوجه الاستئناف المبسطة أعلاه .

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة مضادة كلما طلبها أحد أطراف النزاع إذا توفرت بالخصوص على العناصر الكافية لتحديد التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري من جراء فقدانه لأصله التجاري ( انظر قرار المجلس الأعلى – محكمة النقض حاليا- الصادر بتاريخ 7/5/2003 في الملف التجاري عدد 606/3/1/02 المشار إليه في كتاب الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000-2005 ص 218 و ما يليها، وكذا القرار الصادر بتاريخ 7/01/04 في الملف عدد 1344/03 منشور بالمجلة المغربية

لقانون الأعمال والمقاولات عدد 6 ص 142 وما يليها والذي جاء فيه "المحكمة غير ملزمة طبقا للفصل 66 من م م م بالاستجابة لطلب إجراء خبرة مضادة مادامت قد كرسست قناعتها من الخبرة المنجزة من طرف الخبير كما وضحت الأسباب الموضوعية لعدم الاستجابة لذلك الطلب ويكون قرارها معللا تعليلا كافيا".

و حيث يتبين من خلال التقرير المنجز في المرحلة الابتدائية من طرف الخبير مولاي ابراهيم (ت.) أنه أعطى وصفا كاملا للمحل موضوع النزاع من حيث بيان موقعه ومساحته المحددة في 11 م2 تقريبا و سومة كرائه 170 درهم ونشاطه اذ يستغل كمحلبة ومدة كرائه .

و حيث ثبت لهيئة المحكمة بالرجوع للخبرة المنجزة أعلاه أن الخبير المنتدب ابتدائيا حدد تعويضا عن حق الإيجار وعن مصاريف الانتقال من المحل كما حدد تعويضا عن فوات الربح والكسب في مبلغ 48.000,00 درهم وأن التعويض الأخير تم خصمه من خلال الحكم المطعون فيه بعلته عدم إدلاء المكترين بالتصريحات الضريبية عن السنوات الأربعة الأخيرة أو ما يفيد خضوعهم لنظام التصريح الجزافي والحال أنه ثبت من تقرير الخبرة أن الأصل التجاري موضوع النزاع خاضع لنظام التصريح الضريبي الجزافي وأن الطرف المستأنف يبقى محقا لذلك في الحصول على تعويض عن فوات الربح والكسب وفق مقترح الخبير المنتدب .

و حيث يتعين لذلك تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من مبلغ التعويض المستحق للطرف المستأنف عن الإفراغ إلى 246.300,00 درهم .

و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله برفع المبلغ المستحق للطرف المستأنف تعويضا عن الإفراغ الى 246.300,00 درهم وبجعل الصائر بالنسبة .