

**Indemnité d'éviction : les déclarations fiscales établies par le preneur après la notification du congé sont écartées pour le calcul de l'indemnité (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60792	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2687
<b>Date de décision</b> 20230418	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/6045	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Réformation du jugement, Réduction de l'indemnité, Production de preuve pour les besoins de la cause, Preuve, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un double appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction pour reprise à usage personnel, la cour d'appel de commerce se prononce sur les éléments constitutifs du préjudice du preneur. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction tout en allouant au preneur une indemnité calculée sur la base d'un rapport d'expertise. Le preneur sollicitait la réévaluation de ses frais de déménagement et l'indemnisation des améliorations, tandis que le bailleur contestait la valeur de l'expertise en invoquant notamment le caractère tardif des déclarations fiscales produites. La cour écarte les demandes du preneur, jugeant les frais de déménagement correctement évalués et les améliorations relatives à des équipements amovibles et amortis. En revanche, elle fait droit au moyen du bailleur et retient que les déclarations fiscales établies postérieurement à la notification du congé ne sauraient fonder une indemnisation, dès lors qu'elles constituent une preuve que la partie s'est constituée à elle-même pour les besoins de la cause. Faute de documents comptables probants, la cour exclut en conséquence l'indemnité pour perte de clientèle et de réputation commerciale. Le jugement est donc réformé par la réduction du montant de l'indemnité d'éviction et confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد محمد (آ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 05/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 9211 بتاريخ 29/09/2022 في الملف عدد 693/8205/2022 و القاضي في منطوقه :

في الطلب الاصيلي:

في الشكل: بقبوله.

في الموضوع: الحكم وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل المكترى الكائن ب: [العنوان] الجديدة المستخرج من الدار موضوع الرسم العقاري عدد 13645/ ج و تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد:

في الشكل: بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق ببطلان الإنذار وقبوله في الباقي

في الموضوع: أداء المدعى عليه فرعيا لفائدة المدعي فرعيا تعويض عن إفراغ المحل محدد في مبلغ 166.200 درهم وبتحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

وحيث ان المقالين الاستثنائيين قدما وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا وأداء مما يتعين معه التصريح بقبولهما شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد أحمد (ج.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 21/01/2022 يعرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الجديدة المستخرج من الدار موضوع الرسم العقاري عدد: 13645/ج، وأن المدعى عليه يكتري منه هذا المحل بسومة شهرية قدرها 600 درهم ، وأنه وجه للمدعى عليه إشعارا يخبره فيه بأنه يرغب في استرجاع هذا المحل للاستعمال شخصي توصل به بتاريخ 2021/06/01، وأنه منحه أجل ثلاثة أشهر من أجل إفراغ هذا المحل ، ملتصقا بقبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه ومن يقوم مقامه بإفراغ المحل التجاري و النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر.

وبجلسة 10/03/2022 ادلى نائب المدعي بمذكرة ووثائق وارفقتها ب:صورة من شهادة الملكية ، صورة لعقد كراء ونسخة انذار مع محضر تبليغ .

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد المدلى به من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 21/4/2022 جاء فيها إن المقال المقدم معيب شكلا لأن العلاقة الكرائية تربط بينه والمسمى عزيز (و.) الساكن بـ [العنوان] الجديدة حسب عقد الكراء رففته وحسب الموافقة التي سلمت إليه في 1997/3/24 ، و كما أن الإنذار ولا مقال الإدعاء لم يشر إلى انتقال الملك إلى المدعي الحالي وليس بعلمه ما يفيد انتهاء الملك له وانتقال العلاقة الكرائية إليه بحكم قواعد حوالة الحق مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب، كما ان الإنذار ان يكون باطلا

لأنه لم يتضمن الإشارة إلى نوع التجارة الممارسة به وكيف حل موجه الإنذار طرفا في الادعاء ، وإن المدعي لم يوجه إنذاره لتعبير عن وضع حد للعلاقة الكرائية حب مضمون المادة 26 من قانون 16/49 بجانب السبب الذي يعتمده ، وأن المحل التجاري أسس منذ 1997/3/24 لممارسة التجارة والرخصة المسلمة للعارضة لاستغلال المحل في بيع الفواكه اليابسة والمقلية سلمت في 1998/3/25 مما يؤكد بأن طلب الإفراغ إن صح سببه صح الإنذار المعتمد وصح وجود علاقة كرائية فان العارض يكون محقا في المطالبة بالتعويض الكامل عملا بالمادة 30 من قانون 49/16 ، ملتصقا في الطلب الأصلي التصريح بعدم قبول الطلب ، و ببطان الإنذار لعدم ذكر نوع النشاط الممارس بالمحل التجاري وعنوانه المطابق للوثائق واحتياطيا في المقال المضاد في الشكل قبول الطلب إن صح الطلب الأصلي شكلا في الموضوع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية وفق مقتضيات المادة 7 من قانون 49/16 و تحديد التعويض المناسب على ضوء الخبرة والتقرير السليم التي يضعه الخبير بعد الإشعار بتحديد المطالب بخصوص التعويض و تحميل المدعي الأصلي الصائر تحديد مدة الإكراه في حقه مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا .

وارفق المذكرة بصورة لعقد الكراء في 24/3/1997 و صورة الموافقة في 24/03/1997 و صورة للرخصة في 1998/3/25

وبناء على ادراج الملف بأخر جلسة 19/05/2022 تخلف نائب المدعي رغم التوصل فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 26/05/2022.

وخلال المداولة ادلى نائب المدعي بمذكرة تعقيب جاء فيها انه أثار المدعى عليه في مذكرته المدلى بها في جلسة 2022/04/21 بأنه لم يبلغ باي إشعار بأنه أصبح مالكا للمحل الذي يعتمده ، وأنه يدلي بطلب تبليغ رسالة إخبارية إلى السيد محمد (آ.) بأنه أصبح مالكا للمحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالجديدة ، وأن المدعى عليه توصل به شخصيا بتاريخ 2017/09/25، كما ادلى بجواب يعرض فيه بأنه اتفق مع المدعى عليه برفع السومة الكرائية من مبلغ 450 درهم الى 600 درهم وانه وضع واجبات كراء هذا المحل بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة ، وانه صدر حكم بتاريخ 15/4/2022 قضى برفع السومة الكرائية الى مبلغ 660 درهم ، ملتصقا بالحكم وفق الطلب .

وارفق المذكرة بصورة لمحضر تبليغ رسالة إخبارية ورسالة إخبارية وجواب على انذار.

وبناء على الامر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 26/05/2022 والقاضي باجراء خبرة تقييمية عن الأصل التجاري موضوع الدعوى عهد بها للخبير [عبد الواحد الشراي] والذي خلص في تقريره المؤرخ في 08/07/2022 الى تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ : 255.000,00 درهم .

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 08/09/2022 جاء فيها أن السيد الخبير أنجز تقريره بالملف أكد من خلاله بأن التعويض المستحق للعارض عن فقدان الأصل التجاري هو 255000.00 درهم ، ملتصقا بالحكم له وفق تقرير الخبرة بتعويض عن فقدان الأصل التجاري بمبلغ قدره 255000.00 درهم و شمول الحكم بالنفاد المعجل و تحميل المدعي الأصلي الصائر تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا .

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 22/09/2022 جاء فيها ان الخبير المعين أنجز خبرته ووضع تقريره بالملف، وأن أول ما يمكن ملاحظته على هذا التقرير اضر بالمكتري فالمرجع حدد على سبيل الحصر حدود المادة 07 من القانون 16. 49 العناصر التي تحدد قيمة التعويض عن الإفراغ قيمة الأصل التجاري و نفقة التحسينات والإصلاحات ومصاريف الانتقال هذه هي العناصر التي حددها المشرع للاعتماد عليها في تحديد التعويض المستحق للمكري بسبب إفراغه من العين المكتراة ، و إلا أن الملاحظ أن السيد الخبير تجاوز هذه العناصر واجتهد كثيرا لإرضاء رغبات المكتري، فالمرجع لم يتكلم عن حق الإيجار بل تكلم عن عناصر الأصل التجاري المادية والمعنوية والمشرع لم يتكلم عن الربح الضائع لأنه يدخل ضمن مشتزمات التعويض عن فقدان الأصل التجاري، و كما أنه لم يتكلم على مصاريف الاستقرار وتكاليف محل مماثل ، وكل ذلك يبين أن السيد الخبير عمل جاهدا على تغطية مجموعة من المبالغ المالية لا مبرر لوجودها في تقرير الخبرة ، وبالإضافة إلى كل هذا ، فإن السيد الخبير قام بعملية تدليس خطيرة، بل أنه حينما تحدث عن ضريبة سنوات 2006 و 2011 و 2012 سجل ملاحظة بأن المكتري كان يؤدي الضريبة على الدخل

لكنه حينما انتقل إلى الحديث عن التصريح الضريبي السنوات 2018-2019-2020-2021 لم يسجل ملاحظة أن هذه التصريحات تمت بعد أن توصل المكثري بإنذار من أجل الإفراغ ، وهذا الموقف يؤكد انحياز السيد الخبير بشكل سافر للمكثري، وبكل اختصار المحل المراد التعويض عنه مساحته هي 07 أمتار وليس 15 متر يقع في حي شعبي داخل زقاق وهو مخصص لبيع الفواكه الجافة ( الحمص والزريعة) بعيد كل البعد عن أي سوق تجاري أو محلات تجارية، ويتوفر على تجهيزات منها مقلات ورف لعرض الفواكه الجافة، السومة الكرائية هي 600 درهم، وهذه بعض العناصر تؤكد للمحكمة أن الخبير كان بعيدا كل البعد عن الموضوعية والحياد المفروض أن يتحلى بهما بمناسبة إنجاز خبرته ، ومن باب الاستئناس فإن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء قضت بتعويض قدره 150.000 درهم لمحل تجاري يوجد بساحة الحنصالي وهذه الساحة هي القلب النابض المدينة الجديدة، وكما أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء قضت بتعويض لفائدة محل تجاري أخر يوجد في منطقة لا بأس بها من التجاري وحددت هذا التعويض في مبلغ 71.000 درهم ، و رغم أن مساحة هذا المحل تتجاوز 40 م.م ومخصص لبيع اللوازم التقنية للكمبيوتر بالإضافة إلى أنه ( CYBER ) □ وكما أنه يسجل الملاحظات التالية على تقرير السيد الخبير 01- في ما احتسبه عن قيمة حق الإيجار، فالسيد الخبير بعدما حدد ( قيمة حق الإيجار) في مبلغ 129.000 درهم وهي تشمل التعويض عن الزبناء والسمعة والإسم التجاري ومصاريف الاستقرار وتكاليف أصل تجاري مماثل فإنه حدد لكل واحد من هذه العناصر تعويضا مستقلا وذلك لتضخيم فاتورة التعويض ، وهذا يؤكد عمليات التي قام بها السيد الخبير، وفي الأخير بان العارض اشترى هذا العقار بكامله بمبلغ 300.000 درهم يتكون من دكانين ومنزل معد للسكن ، ملتصقا اجراء خبرة مضادة.

وارفق المذكرة بصورة لعقد شراء.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب استئناف محمد (أ.) بعد عرض موجز لوقائع الدعوى مع الإشارة الى نقصان كل من الصفحة الخامسة و الصفحة السادسة من المقال ليرد في الصفحة السابعة و ما يليها الاتي:

مجموعة من النقط التي حدد لها الخبير تعويضا بتقريره وذلك لما لها من سلطة تقديرية إلا انه يعاب على الحكم المستأنف أن المحكمة اعتبرت التعويض المحدد من قبل الخبير في مبلغ 5000 درهم عن تكاليف الرحيل مبالغ فيه معلة ذلك بكون المحل مخصص لبيع الفواكه اليابسة والمقلية ويتوفر على تجهيزات بسيطة قابلة للنقل وحصرت بذلك التعويض عن تكاليف الرحيل في مبلغ 2000 درهم وبذلك فإن المحكمة لم توفق في تعليلها بهذا الخصوص بكون التعويض عن الرحيل لا يشمل المعدات وحدها بل أجرة وسيلة النقل أيضا ولا يخفى على المحكمة الارتفاع المهول في أسعار الكازوال الذي أصبحت بلادنا تعاني من ويلاته اليوم إضافة إلى أجرة النقل المكلف بحمل هذه الأجهزة والمعدات بغض النظر قيمة الوقت الذي سيضره العارض وعناء الرحيل إلى محل آخر هذه المعطيات لم تأخذها المحكمة بعين الاعتبار وقلصت بذلك واجب التعويض من 5000 درهم الى 2000 درهم وهو تعويض زهيد بالمقارنة مع ما يكلف العارض من مصاريف تواكب ذلك وأن الخبير المكلف بانجاز المهمة حدد التعويض المستحق عن التحسينات والإصلاحات التي ادخلها العارض على المحل التجاري في مبلغ 10.000.00 درهم وانه لم يكن صائبا في تقدير التعويض المناسب لما أنفقه العارض في التحسينات والإصلاحات على المحل موضوع الإفراغ والمحكمة مصدرة الحكم المستأنف استبعدت هذا التعويض بعله أن العارض لم يعزز ذلك بفواتير التي تثبت قيمة هذه الإصلاحات والعارض يدلي بفاتورة مؤرخة في 2007/07/24 تتضمن جميع المصاريف التي أنفقتها العارض في ظل الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل موضوع النزاع والمحددة في مبلغ 31100.00 درهم وبهذا يظهر جليا بأن استبعاد هذا التعويض بهذه العلة أصبح غير قائم خاصة مع وجود فاتورة تشهد بذلك مما يتعين معه تعديل الحكم المستأنف ورفع التعويض إلى الحد الذي سطره الخبير بتقريره ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك برفع التعويض المستحق للعارض عن إفراغ الأصل التجاري إلى الحد المطالب به ابتدائيا وفق تقرير الخبير بعد الرفع من مقابل تكاليف الرحيل إلى 5000 درهم والحكم بمبالغ التحسينات المثبتة بالفاتورة مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف وفاتورة .

وجاء في أسباب استئناف السيد أحمد (ج.) أنه يستأنف الحكم الابتدائي الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة والحكم للمدعى عليه بمبلغ 200، 166 درهم كتعويض عن الإفراغ وقد تقدم العارض بمجموعة من الملاحظات الجديدة حول تقريره الخروقات التي شابته ذلك أن السيد الخبير ضمن تقريره مجموعة من الوقائع غير صحيحة والمغالطات لا بخصوص مساحة المحل المراد إفراغه ولا موقعه ولا قيمته التجارية فالمحل المراد إفراغه يقع في زقاق ليس بوسط مدينة الجديدة بل بهوامشها ولا يعرف أي رواج تجاري يذكر كما أن القيمة التجارية لبعض المحلات بيعت هناك لم يتجاوز ثمنها 70.000 درهم هذا بالإضافة إلى أن السيد الخبير لم يشر إلى أن التصريحات الضريبية التي أدلى بها المدعى عليه هي أنجزت بعد توصله بالإنذار بالإفراغ ومع ذلك اعتبرها السيد الخبير كحجة اعتمدها في احتسابه للتعويض الذي اقترحه في تقريره ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم تصديا بإجراء خبرة ثانية وفي حال تعذر ذلك الحكم بتعويض كمقابل الإفراغ لا يتجاوز مبلغ 40.000 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة حكم وصورة عقد بيع أصل تجاري.

وبناء على إدلاء المستأنف بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 14/03/2023 التي جاء فيها أن ما تضمنه مقال استئنافي السيد أحمد (ج.) يتعلق بتقرير الخبير [عبد الواحد شرادي] الذي أكد بأن طرفي القضية حضرا لديه وبالمحل الذي أنجزت عليه الخبرة وأن القياسات التي أخذت كانت بحضورهما وأن المحل يتواجد بوسط مدينة الجديدة وبمكان يعرف رواجا كبيرا على عكس ما جاء بمقال استئناف السيد أحمد (ج.) ، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الاستئنافي ورد ما دونه مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 14/3/2023 التي خلالها المذكرة الجوابية للمستأنف المشار إليها فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 18/4/2023 .

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنان أسباب استئنافهما وفق ما سطر أعلاه .

بخصوص استئناف المكثري محمد (آ.):

حيث انه باطلاع المحكمة على المقال الاستئنافي المدلى به بالملف تبين لها انه تنقصه صفحتين رقمي 5 و 6 ، فتبنت المحكمة ما جاء في المقال ككل من أسباب الطعن في الحكم المستأنف ان اعتبر ان الحكم المطعون فيه لم يوفق في تعليل التعويض عن الرحيل الذي لا يشمل فقط المعدات بل أيضا اجرة وسيلة النقل و انه تعويض زهيد بالمقارنة مع ما يكلفه من مصاريف ، الا انه و حسب الثابت من وثائق الملف و من تقرير الخبرة و من الصور المرفقة به فانه واعتبارا للتجهيزات والبضاعة المتواجدة به والتي تعد فعلا بسيطة يكون مبلغ 2000,00 درهم مناسبا للتعويض عن مصاريف الانتقال .

وحيث انه بخصوص الفاتورة المدلى بها تعزيزا لما تمسك به المستأنف بخصوص التعويض عما انفقته من تحسينات و إصلاحات، فانه بالاطلاع عليها نجد انها مؤرخة في 24/6/2007 و تهم مجموعة من المعدات والتي باعتبار نسبة اهتلاكها ما بين تاريخ اجرائها وتاريخ تبليغ الإنذار وكذا طبيعة اغلبية التجهيزات القابلة للإزالة لا تكون موجبة لاي تعويض عما انفقته من تحسينات و إصلاحات و ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من استبعاد التعويض المذكور في محله و ان بعلة أخرى .

بخصوص استئناف المكري أحمد (ج.):

حيث ان ما تمسك به المستأنف من وجود المحل بهوامش مدينة الجديدة و لا يعرف أي رواج و ان القيمة التجارية لبعض المحلات التي بيعت لم يتجاوز ثمنها 70.000,00 درهم ، غير صحيح ذلك ان المحل موضوع التعويض يتواجد بحي شعبي و بالقرب من محلات

تجارية و سوق للازهره حسب ما أشار اليه تقرير الخبرة و تزكيه الصور المرفقة به ، كما أن الإستدلال بعقد بيع اصل تجاري لا تأثير له على تحديد الحق في الكراء للمحل موضوع النزاع وذلك بفرض تواجدهما بنفس الموقع إذ أن تحديد التعويض عن الحق في الإيجار تدخل فيه مجموعة من المحددات ضمنها موقع المحل ومساحته وقدم العلاقة الكرائية و السومة الكرائية الحقيقية و نوع النشاط الممارس بالمحل ، مما يتعين معه اعتبار التعويض عن الحق في الكراء المحدد من قبل الخبير و الذي اعتمده الحكم المطعون فيه و المحدد في مبلغ 129.000,00 درهم.

و حيث يتضح حقا صحة ما نعه المكري على التصاريح الضريبية المستدل بها من طرف المكثري إذ أن البين من إطلاع المحكمة على التصريحات المذكورة كونها وإن تعلقت بسنوات 2018-2019-2020 و 2021 إلا أنه لم يتم التصريح بها إلا بتاريخ 28/6/2022 و هو تاريخ لاحق لتوصل المكثري بالإنداز أي أنها انجزت بمناسبة النزاع و من تم لا يمكن الأخذ بها بإعتبارها أنها تدخل في إطار صنع الخصم حجة لنفسه، مما يتعين معه استبعاد التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية في ظل عدم تعزيزها من قبل المستأنف المكثري لها باي دفاتر محاسبية تثبت دخله و الأرباح المحققة .

و حيث إن الخبرة المنجزة ابتدائيا قد اعتمدت منها هذه المحكمة ما وافق ما نصت عليها المادة السابعة من قانون 16.49 مما يتعين معه التصريح برد طلب المستأنف لإجراء خبرة ثانية .

و حيث ان عناصر التعويض التي انتهت اليها المحكمة تتعلق بالحق في الكراء و المحددة في مبلغ 129.000,00 درهم و كذا التعويض عن مصاريف الانتقال و حددتها في مبلغ 2.000,00 درهم فيكون مجموع المبلغ المستحق كتعويض مقابل الافراغ للاستعمال الشخصي هو : 131.000,00 درهم الامر الذي يتعين معه تعديل الحكم المستأنف بحصر المبلغ المحكوم به فيما اشير اليه و تأييده في الباقي .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع: برد استئناف محمد (آ.) مع إبقاء الصائر على رافعه ، و اعتبار استئناف احمد (ج.) و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 131.000,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .