

**Indemnité d'éviction :  
L'évaluation du fonds de  
commerce par l'expert peut se  
fonder sur les déclarations  
fiscales, la valeur locative de  
locaux similaires et les autres  
éléments constitutifs (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65244	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5950
<b>Date de décision</b> 20221227	<b>N° de dossier</b> 2022/8232/4400	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Valeur locative, Rejet de la demande de contre-expertise, Rapport d'expert, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Déclarations fiscales, Contestation du rapport, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation du préjudice du preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur en se fondant sur un rapport d'expertise judiciaire pour fixer le montant de l'indemnisation. L'appelant, bailleur, contestait la méthode d'évaluation retenue par l'expert, arguant que celle-ci ne tenait pas suffisamment compte du faible chiffre d'affaires déclaré et sollicitait une contre-expertise. La cour rappelle que l'indemnité d'éviction doit réparer l'entier préjudice subi par le preneur, incluant la perte du fonds de commerce et les frais de réinstallation, en application de l'article 7 de la loi n° 49-16. Elle valide la méthodologie de l'expert qui, pour déterminer la valeur du droit au bail, a combiné l'analyse des déclarations fiscales avec une étude de la valeur locative de marché pour des locaux similaires. La cour retient que l'application d'une méthode de calcul par différentiel entre la valeur locative de marché et le loyer effectivement acquitté constitue une base d'évaluation pertinente, rendant l'expertise sérieuse et complète. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السادة ورثة محمد (ب.) بواسطة دفاعهما الأستاذان حسن (و.) و أمينة (ش.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26/07/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/05/2022 تحت عدد 1878 في الملف رقم 3323/8207/2021 والقاضي :

في الشكل : بقبول الطلب

في الموضوع : بأداء المستأنفين السادة ورثة محمد (ب.) لفائدة المستأنف عليه تعويضا كاملا قدره 200.211,00 درهم و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا، و بتحميلهم الصائر و برفض الباقي.

في الشكل:

حيث أنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنفين بلغوا بالحكم المطعون فيه بتاريخ 19/07/2022 و تقدموا بالإستئناف بتاريخ 26/07/2022 ، مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه السيد لحسن (أ. ط.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 12/10/2021 جاء فيه أنه سبق للمستأنفين و أن تقدموا بدعوى قصد الإفراغ من المحل المكترى الكائن بشارع [العنوان] الرباط لعللة الاستغلال الشخصي وأنه سبق له و أن نازع في شكليات الدعوى ، و التمس الحكم بعدم القبول، إلا أنه صدر حكما بالإفراغ في الملف عدد 1597/8207/2021 كما صدر حكما آخر بخصوص إصلاح الخطأ المادي الوارد بالحكم الأول في منطوقه، و أنه من حقه المطالبة بالتعويض عن إفراغه من المحل المكترى، و التمس الحكم بتعويض مسبق قدره 1.000 درهم مع الأمر بإجراء خبرة قصد تقويم الأصل التجاري بجميع عناصره المادية و النفاذ المعجل و بتحميلهم الصائر .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 08/12/2021 و التي جاء فيها أنه استنادا للمادة 7 من القانون، 49/16 فإنه من حق المكترى الحصول على تعويض كامل و التمسوا الأمر بإجراء خبرة في النازلة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بتاريخ 15/12/2021 و التي جاء فيها أنه يدل بالحكم القاضي بإصلاح الخطأ المادي الوارد بالحكم بخصوص عنوان العين و التمس الحكم وفق الطلب و ارفق المقال بنسخة عادية من حكم.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 19/01/2022 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية في النازلة يعهد للقيام بها للخبير نجيب (أ.).

و بعد تعقيب نائبا الطرفين على الخبرة أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفون بكون المحكمة التجارية قضت بالمصادقة على التقرير الذي أعده الخبير نجيب (أ.) و بأدائهم مبلغ

200.211,00 درهما كتعويض كامل و أن المحكمة رغم أنهم طعنوا في الخبرة المنجزة والتمسوا بإجراء خبرة جديدة تعهد إلى خبير موضوعي و مختص قضت وفق الطلب مما يجعل الحكم مجانيا للصواب و بالتالي معرضا للإلغاء و أن المحل موضوع المسطرة لا يعرف رواجاً اقتصادياً مهماً و مساحته صغيرة لا تتعدى 31,50 متر مربع و أن قيمة الأصل التجاري تحدد انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة و أنه يلاحظ حسبما هو وارد في تقرير الخبرة أن رقم المعاملات المصرح بها للسنوات الأربع الأخيرة جد هزيل إذ لا يتجاوز 9337,00 درهما ، مما يعني أن المحل لا يعرف أهمية منفردة و متميزة بالحي الذي يوجد فيه و أن المحل موضوع الدعوى لا يتوفر على تجهيزات تذكر والتي تمثل الرأسمال الثابت كما لا يتوفر على بضائع معروضة أو مخزونة متميزة والتي تمثل الرأسمال المتحرك و أن إغفال السيد الخبير الاعتماد على هذه الوسائل المهمة في تحديد العناصر المادية يجعل خبرته غير سليمة و لا موضوعية خصوصاً و أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 300,00 درهما في الشهر و ليس هناك أي محل تجاري مماثل أو مجاور سومته 5000,00 درهما في الشهر إذ اعتبرت المحكمة التجارية أن الخبرة جاءت مستوفية لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانوناً مما قررت معه المصادقة عليها و أن هذا التعليل يجانب الصواب لأن الخبرة جاءت غير موضوعية و غير جديده و فيها كثير من المحاباة للطرف المستأنف عليه و أن التصريحات الضريبية هي التي توضح أهمية المحل ومدخوله ونشاطه التجاري إذ يتبين من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بأن المحل مدخوله هزيل و لا يرقى إلى صنف المحلات التجارية الكبرى ، لذلك يلتزمون الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي الحكم بالحكم بإجراء خبرة جديدة تعهد إلى خبير جدي و موضوعية و حفظ حقهم في تقديم مستنتاجاتهم إلى ما بعد إجراء هذه الخبرة و تحميل المستأنف عليه كافة المصاريف أدلوا : نسخة من الحكم المطعون فيه و طي التسليم .

و بجلسة 08/11/2022 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها أن المستأنفين أسسوا طعنهم على مناقشة نتيجة الخبرة وإبراز عللها و إن الخبرة المذكورة لم تكن إلا بناء على الأمر التمهيدي الصادر بتاريخ 19/01/2021 و لا حق للجهة المستأنفة في هذه المناقشة و أي دفع تثيره يقع غير معتبر، لاسيما وأنه لم يتم الطعن في الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة على العين و إن مقال الطعن بالاستئناف يجب ان يتضمن صراحة التنصيص على الحكم الفاصل في الموضوع وكذا الحكم التمهيدي، وهو الأمر الذي نص عليه الفصل 140 من ق.م.م و الذي جاء بصيغة الوجوب إذ سبق للمجلس الأعلى سابقاً أن حسم في الموضوع و طبق القانون بتصديه لأي تأويل خاطئ بشأن الفصل المذكور قرار صادر عن غرفتين بالمجلس بتاريخ 08/4/16 تحت عدد 406 في الملف عدد 406 في الملف رقم 07/1366 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 71 ص 354 وما يليها، والذي جاء فيه: الأحكام التمهيديّة تستأنف مع الحكم الفاصل في الموضوع طبقاً لأحكام الفصل 140 من ق.م.م ، الحكم التمهيدي الصادر في القضية بت في العلاقة الشغلية والتبعية و صبغة الحادثة ولم يطعن فيه بالاستئناف، مما لم تكن معه محكمة الاستئناف في حاجة لمناقشة ما بت فيه لعدم استئنائه مع الحكم الفاصل في الموضوع و أنه فضلاً عن ذلك فإن المجلس الأعلى قضى بعدم قبول طلب استئناف حكم صادر في الموضوع دون استئناف الحكم التمهيدي الصادر في نفس القضية قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 23/03/2005 تحت عدد 171 في الملف الشرعي عدد 03/16 منشور بمجلة القصر عدد 21 ص 179 وما يليها و إن خوض المستأنفين في تحليل أمور تقنية من خلال عموميات تنعدم فيها الخبرة والتخصص، يجعل الأمر عقيم وغير منتج و من جهة أخرى فإن مبلغ التعويض المحدد من طرف السيد الخبير والمصادق عليه من لدن المحكمة الابتدائية هو جد زهيد، بالنظر للمدة الجد طويلة التي يتواجد فيها بالمحل المكترى، فضلاً عن العين توجد بأكبر شوارع الرباط وهو شارع الحسن الثاني الذي يعرف رواجاً كبيراً، فضلاً عن قيمة الأصول التجارية بها أصبحت تقدر بملايين دراهيم و إن استكتار المستأنفين المبلغ المحكوم به لفائدة المنوب عنه رغم قبوله وعدم تقديمه لأي طعن بخصوصه يكشف عن رغبتهم الجامحة في إفراغه والعمل على المضاربة العقارية في مقابل انكار حقه في التعويض المناسب إذ تبقى دفوعات المستأنفين غير جديده ولا يراد منها سوى العصف بحق المنوب عنه في التعويض عن العين الذي يستغلها مند ما يزيد ستين سنة ، لذلك يلتزم استبعادها جملة وتفصيلاً و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 13/11/2022 تخلف الأستاذ (و.) رغم الإهمال للجواب فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار بجلسة 27/12/2022.

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسطة أعلاه .

لكن حيث أن العناصر المعتبرة في تقدير التعويض الكامل تتمثل في ما يلحق المكترى من خسارة حقيقية و ما فاته من كسب متى كانا ناتجين عن عملية الإفراغ أي العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ و نقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى و هي الحق في الكراء و الاتصال بالزبناء و السمعة التجارية إضافة إلى مصاريف الرحيل المنصوص عليها في الفصل 7 من القانون 16-49 أما العناصر المادية التي تدخل في تقدير التعويض هي التي العناصر المثبتة بالمحل و التي لا يمكن للمكترى نقلها من محل لأخر .

و حيث أنه بالإطلاع على تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا يتبين أن الخبير تقيد بنقط الحكم التمهيدي المعين له من خلال وقوفه بعين المكان و إعطائه وصفا كاملا للمحل التجاري من حيث الموقع و المساحة و نوعية النشاط التجاري المزاول به و التجهيزات المتواجدة به ، كما اعتبر أنه يتوفر على جميع العناصر المادية و المعنوية المكونة له و مقيد بالسجل التجاري و حدد التعويض المستحق انطلاق من التصاريح الضريبية لأربع السنوات الأخيرة المدلى بها و أيضا استنادا لقيمة السومة الكرائية القديمة السومة الكرائية القديمة و السومة الكرائية لبعض المحالات المجاورة و التي لها نفس القواسم و السمات لدى الجهات المعنية و لدى الوكلاء التجاريين و المهتمين بشؤون هذا القطاع إذ خلص أن معدلها حاليا هو 5000 درهم في الشهر و طبق بعد ذلك قاعدة MICHEL MARK و ذلك بخصم قيمة السومة الكرائية المعمول بها حاليا من معدل قيمة كراء الحالية لمحل مماثل و حددها بالتالي في مبلغ 4700 درهم و هي سومة مناسبة بالنظر لإرتفاع التي تعرفه المحلات التجارية بخصوص السومة الكرائية خلال السنوات الأخيرة و بذلك يكون التعويض المحدد و المحكوم به جد مناسب بالنظر للمعطيات أعلاه و أيضا للجبر الضرر الذي يلحق المكترى من جراء الإفراغ ، مما تكون معه جميع الدفوع المثارة في الأستئناف غير مرتكزة على أي أساس من القانون و يتعين ردها و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب و لا مبرر لإجراء خبرة مضادة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .