

**Indemnité d'éviction :
L'évaluation du fonds de
commerce peut être fondée sur
les déclarations fiscales du
preneur en l'absence de
comptabilité régulière (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64620	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4830
Date de décision 20221102	N° de dossier 2022/8206/3656	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Rapport d'expertise, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Code général des impôts, Bail commercial, Absence de comptabilité	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation du fonds de commerce en l'absence de comptabilité régulière. Le tribunal de commerce avait fixé l'indemnité sur la base des conclusions d'un rapport d'expertise. L'appelante contestait la méthode de l'expert, notamment l'évaluation de la clientèle en l'absence de documents comptables, et sollicitait une contre-expertise. La cour retient que l'expert peut valablement pallier l'absence de comptabilité en se fondant sur les déclarations fiscales des dernières années pour reconstituer le chiffre d'affaires. Elle juge que l'application d'un taux de bénéfice net, tel que prévu par la législation fiscale pour l'activité concernée, sur le chiffre d'affaires moyen ainsi reconstitué constitue un critère technique objectif et suffisant pour déterminer la valeur de la clientèle et de la réputation commerciale. La cour valide également l'évaluation du droit au bail fondée sur la situation de l'immeuble, la valeur locative de marché et la durée d'occupation, écartant ainsi la demande de contre-expertise. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة فاطمة (خ.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/06/2022 والذي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1116 الصادر بتاريخ 30/03/2022 عن المحكمة التجارية بالرباط ملف عدد 1119/8207/2019 والذي قضى بإفراغ المستأنف عليهم من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الرباط هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم مقابل تعويض إجمالي عن فقدانهم الأصل التجاري قدره 160.389 درهم تؤديه لفائدتهم المستأنفة وجعل الصائر مناصفة ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي عرضت فيه أن المدعى عليهم يكترون منها المحل التجاري الكائن بعنوانها مقابل سومة شهريا قدرها 550 درهم وأنها ترغب في استرجاعه للاستعمال الشخصي خاصة انه مقلل لمدة طويلة، والتمست لأجل ذلك الحكم بإفراغ المدعى عليهم من المحل المكترى هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وتحديد مدة الإكراه البدني وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر، وأرفقت المقال بمحضر تبليغ إنذار بمحضر معاينة واستجواب شهادة ملكية، طلب تبليغ إشعار.

وبناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها المدعى عليهم بواسطة نائبهم جاء فيها أن الإنذار الموجه لهم قدم في إطار المادة 26 من قانون 49.16 وليس المادة 8 وتم توجيهه لبعضهم فقط، وأن طلب المدعية خلافا له مؤسس على إغلاق المحل، فضلا عن كون الأصل التجاري لازال قائما ومستغل من طرفهم، ملتصين عدم قبول الدعوى أساسا واحتياطيا رفضها واحتياطيا جدا حفظ حقهم في المطالبة بتعويض عن جميع عناصر الأصل التجاري، وأرفقوا المذكرة بإشهاد، صورة شهادة ضريبية، صورة حكم قضائي، صور شمسية لإيصالات.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي أدلت بها المدعية وعرضت فيها بان الإنذار قانوني وان المحل موضوع الدعوى مغلق لأزيد من سنتين، ملتصية رد دفعات المدعى عليهم والحكم وفق مقالها الافتتاحي.

وبنا على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الذي أدلى به المدعى عليهم بواسطة نائبهم وجاء فيه في الجواب بانهم يؤكدون سابق دفعاتهم، وفي المقال المضاد فانه يحق لهم المطالبة بتعويض عن فقدان الأصل التجاري، ملتصين في الجواب عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا، وفي الطلب المضاد الحكم لهم بتعويض مسبق قدره 8.000 درهم من فقدانهم للأصل التجاري وبإجراء خيرة لتحديد القيمة المالية لجميع عناصر الأصل التجاري والضرر الذي سيلحق بهم بسبب حرمانهم من استغلال.

وبناء على المذكرة التي أدلى بها نائب المدعى عليهم وأرفقها بصورة وكالة وشهادة طبية.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 827 الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 23/10/2019 القاضي بإجراء بحث.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 22/02/2021.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهم والتمس من خلالها الحكم وفق ما ورد بسابق مذكراتهم، مرفقين مذكرتهم بصورة رسم تنازل.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث التي أدلت بها المدعية والتمست من خلالها الحكم باسترجاع المحل المدعي فيه للاستعمال الشخصي.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 409 الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 05/05/2021 القاضي بإجراء خيرة.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي أدلت بها المدعية وجاء فيها بان المدعى عليهم لا يستحقون التعويض عن الحق في الكراء طالما انه يمكنهم نقل نشاطهم إلى محل آخر مجاور للمحل موضوع الدعوى، وان التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية بدوره غير مستحق لعدم توفرهم على دفاتر محاسبية، وأن الطريقة التي اعتمدت في الخبرة لتحديد عناصر الأصل التجاري لم يثبت ان اعتمدها القضاء المغربي ولا ينص عليها القانون، ملتزمة الحكم أساسا بإجراء خيرة مضادة واحتياطي الحكم بالتعويض المقترح من طرف الخبير المحدد في مبلغ 65.800 درهم.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها التي أدلى بها المدعى عليهم والتمسوا من خلالها الحكم لهم بتعويض قدره 160.389 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وأرفقوا المذكرة بصورة من النموذج 7 من السجل التجاري.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها كما يلي :

إن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ذلك أن العارضة تقدم أوجه دفوعاتها في المرحلة الاستئنافية، وتؤكد للمحكمة بأن المحكمة الدرجة الأولى جانبت الصواب فيما قضت به ذلك أن الحكم الابتدائي قضى بإجراء خبرة على الأصل التجاري عين للقيام بها الخبرة السيدة لطيفة قرفي التي انتهت إلى تحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ قدره 65.800 درهم، وتم تقديم مستنتجات بعد الخبرة على هذا الأساس وأن الخبرة تداركت في أن تقرير خبرتها يشوبها الأخطاء ما بين النتيجة والمعطيات وأدلت بتقرير آخر وأن المحكمة لم تتمكن من الاطلاع عليه أو الإشارة بأن هناك تقرير إصلاحي أو استدراكي، وكل ما في الأمر أن الخبرة التي انتهت إليها الخبرة تم الطعن فيها لعدة الأسباب والتمست المستأنفة الأمر بإجراء خبرة مضادة يعهد القيام بها إلى خبير قضائي آخر، وذلك لعدة الأسباب إذ بالرجوع إلى تقرير الخبرة يتضح لها أن الخبرة جاءت متناقضة بين الحقائق والمعطيات التي تضمنتها في خلاصة تقريرها وبين النتيجة التي انتهت إليها، فبالرجوع إلى تقرير السيدة الخبرة يتضح أن هناك تناقض في النتيجة التي توصلت إليها مقارنة مع ملخص النتائج المتحصل عليها لتحديد قيمة الأصل التجاري، وأنها حددت قيمة التعويض الإجمالي المقترح في مبلغ قدره 65.800,00 درهم وملخص النتائج المحصل عليه الخاصة بالتعويض الأصل التجاري في مبلغ 160.389,00 درهم، ومصاريف التنقل حددت في مبلغ 500 درهم وفي ملخص النتائج المحصل عليها الخاصة بالتعويض للأصل التجاري حددت في مبلغ 300 درهم. وان الخبرة تصرح في تقريرها بأن المكتري لا يمسك دفاتر تجارية ولا يمسك المحاسبة التي يجب على جميع التجار إمسكها حسب جاء في المادة 19 من مدونة التجارة. وبالرجوع إلى الصور الفوتوغرافية للمحل يتضح أنه لا يحمل علامة تجارية إن الأخشاب والزرايب الصغيرة التي وجدت به وضعت بعد أن تقدمت العارضة بهذه الدعوى لأن المحل كان مغلقا حسب محضر الاستجوابي المرفق بمقالها. وأن عداد الماء والكهرباء يثبت عدم نشاط المحل من الناحية العملية، بالرجوع إلى ملخص النتائج نجدها تحدد قيمة الزبناء والسمعة التجارية في مبلغ قدره 72.889,00 درهم في غياب الدفاتر المحاسبية، كما أنها حددت الحق في الكراء بناء على المحلات المجاورة، وأن نقل نشاطه إلى محل آخر مجاور بهذه المنطقة سوف يستمر زبائنهم إن وجدوا في التعامل معهم بالمحل الجديد، وبالتالي فإن المكترون لا يلحقهم أي ضرر مادام أنهم لا يتوفرون على الدفاتر التجارية اليومية وأمام هذه التناقضات والخروقات القانونية، فإن القاعدة القانونية تقول أن من تناقضت أقواله

سقطت حجته. وأن الخبرة أشارت إلى طريقة ميشال ماركس الخبير العقاري لدى محكمة باريس بفرنسا وأن هذه الطريقة لم تثبت أن القضاء المغربي يعتمد عليها في تحديد عناصر الأصل التجاري. أضف إلى ذلك ليس هناك قانون ينص على اعتماد طريقة ميشال ماركس، كما أن الخبرة لم تثبت أي اجتهاد قضائي صادر عن محكمة النقض نص عليها واعتبرتها طريقة الناجحة في تحديد قيمة عناصر الأصل التجاري، وأن الخلاصة التي انتهت إليها الخبرة لا يمكن للمحكمة أن تعتمد عليها لأنها لم تكن خبرتها موضوعية أمام غياب الدفاتر التجارية والمحاسبة لأن هذه الوثائق تمكن من التحقق من صحة الأرقام وصدقها، وإعطائها صورة صحيحة وحقيقية للوضعية المادية للمكترى ومن ثمة القيمة الحقيقية للأصل التجاري. وأنه والحالة هاته فإن العارضة تلتزم بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الأمر بإجراء خبرة مضادة يعهد القيام بها إلى خبير آخر يعتمد على طرق تقنية معتبرة لدى المحاكم المغربية وتكون مطابقة لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م مع حفظ حقها في الإدلاء بمسنتجاتها على ضوئها. أساسا إجراء خبرة مضادة يعهد القيام بها إلى خبير قضائي يعتمد على طرق تقنية معتبرة لدى المحاكم المغربية وتكون مطابقة لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م مع حفظ حقها في الإدلاء بمسنتجاتها على ضوئها. واحتياطيا وفي حالة عدم الاستجابة لخبرة مضادة، فإنها تلتزم بالحكم بالتعويض المقترح من طرف الخبرة والمحدد في مبلغ 65.800,00 درهم عن الأصل التجاري. وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليهم بجلسة 19/10/2022 ان استئناف المستأنفة اقتصر على الحكم البات في الموضوع الصادر بتاريخ 20/03/2022 في حين لم يتم الطعن بالاستئناف في الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 09/06/2021، وان الاستئناف حصرت وسائله في موضوع تقييم الخبرة المنجزة بناء على الحكم التمهيدي لذلك نطلب أساسا الحكم بعدم القبول بالاستئناف. واحتياطيا في الموضوع، فإن المستأنفة حضرت جلسة 16/03/2022 بعد ان أدلت بمسنتجاتها بعد الخبرة وبالتالي فان في موضوع اثارها لموضوع تعقيبها على التقرير الإصلاحي للخبرة عديم الأساس، وان الخبرة المنجزة عموما هي للاستئناس من الناحية المبدئية، وخلاف ما أثير بالمقال الاستئنافي، فان الخبرة أنجزت وحددت التعويض النهائي، وهو التعويض الذي اعتمدته المحكمة الابتدائية، وان الخبرة كانت واضحة في تحديد قيمة التعويض الإجمالي بالنظر إلى موقع المحل، وقيمتها الكرائية علاوة على نشاطه، فضلا عن أن أئمة الأصول التجارية المشابهة هي نفسها التي اقترحها الخبير، وبالتالي فان ما قضت به المحكمة الابتدائية كان صائبا،

لهذه الأسباب

يلتمسون تأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 19/10/2022 ألقى بالملف المذكرة الجوابية المشار إليها أعلاه حضر نائب المستأنفة وتخلف دفاع المستأنف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 02/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

وحيث إن الخبرة ولئن حددت التعويض في مبلغ 65.800 درهم إلا أنها أعقبت ذلك بتقرير استدراكي حددت به مبلغ 160.389 درهم، وان العبرة بالنتائج التي خلص إليها الخبير، إذ انه من خلال الاطلاع على تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا فالخبرة بعدما اوضحت غياب البيانات الختامية الجداول المرافقة لها المتعلقة بالتصريحات الضريبية حدد قيمة الأصل التجاري انطلاقا من شهادات الدخل للسنوات الاربع الأخيرة الصادرة من إدارة الضرائب موضحة ان نسبة صافي الأرباح لهذا النوع من النشاط التجاري حسب المدونة العامة للضرائب تقدر ب 15 % تطبق على معدل رقم المعاملات مقترحا 50 % كعامل ليخلص أن قيمة الزبناء والسمعة التجارية تساوي معدل رقم المعاملات السنوي × معامل تقييم الأصل التجاري $145.778 \times 0.50 = 72.889$ درهم وهي معايير تقنية دقيقة تمت بناء على ما تنص عليه المدونة العامة للضرائب اخذا بعين الاعتبار موقع المحل وطبيعة النشاط. اما عن التعويض عن الحق في الكراء عن فقد انتهى إلى تحديده استنادا لموقع المحل والسومة الكرائية المؤداة والسومة التسويقية مع تفعيل معامل 5 سنوات استنادا لمدة اعمار المحل ومعامل الموقع والتهيئة مما يكون ما انتهت إليه الخبرة بهذا الخصوص تم بناء على كافة المعطيات والعناصر الواجب اعتبارها

ويكون ما اثير بهذا الخصوص مردودا على مثيره اعتبارا لما سطر أعلاه.

وحيث بخصوص ما حددته الخبرة بالنسبة لمصاريف النقل فهو مبلغ يتناسب وقيمة المنقولات المشار إليها بتقرير الخبرة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة.