

**L'indemnité d'éviction est
calculée sur la base des
déclarations fiscales des quatre
dernières années pour
déterminer la valeur du fonds de
commerce (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64483	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4606
Date de décision 20221020	N° de dossier 2022/8206/3653	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due à un preneur commercial, la cour d'appel de commerce précise les critères d'appréciation de la valeur du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait fixé le montant de l'indemnité sur la base d'une expertise judiciaire, dont le preneur appelant contestait la méthode et la sous-évaluation des éléments incorporels.

La cour rappelle qu'en application de l'article 7 de la loi 49-16, l'indemnité d'éviction doit être déterminée principalement au regard des déclarations fiscales des quatre dernières années, outre les améliorations et les frais de transfert. Elle valide en conséquence l'expertise ayant retenu ce critère légal pour évaluer les éléments de clientèle et de réputation, écartant l'argument du preneur qui sollicitait une évaluation par comparaison avec des fonds similaires.

La cour retient que l'expert a souverainement apprécié la valeur locative du bien, faute pour l'appelant de rapporter la preuve d'une évaluation manifestement erronée. Le montant alloué en première instance est ainsi jugé approprié pour réparer intégralement le préjudice subi par le preneur.

Le jugement est donc confirmé sur le fond, la cour procédant uniquement à la rectification d'une erreur matérielle relative à l'adresse du local.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ب.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 26/05/2022 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4681 الصادر بتاريخ 15/12/2021 في الملف عدد 1589/8207/2021 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي في الشكل بقبول الطلبين الاصيلي و المضاد و في الموضوع باداء المستأنف عليه اصليا السيد أحمد (ع.) لفائدة المستأنف تعويضا كاملا قدره 280.000 درهم مقابل افراغ هذا الاخير هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة و تحميل الطرفين الصائر مناصفة .

في الشكل :

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الاستئناف مع طلب اصلاح خطأ مادي، مستوفيين لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبولهما.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليه أحمد (ع.) تقدم بتاريخ 30/04/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط، عرض فيه أنه يكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة بسومة قدرها 1067 درهم، منذ سنة 2002، و انه اصبح في حاجة ماسة لمحله، من اجل استغلاله بشكل شخصي، و أنه بادر في اطار المادة 26 من القانون 49/16 الى توجيه اذار للمدعى عليه بتاريخ 18/01/2021 توصل به بنفس التاريخ مانحا إياه اجل 3 أشهر من اجل الإفراغ، أنه رغم مرور الأجل لم يقم بإفراغ المحل التجاري المدعى فيه، و التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم الأقصى بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى مع النفاذ المعجل و بتحديد مدة الإكراه البدني في الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 02/06/2021 مع مقال مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي جاء فيه أنه يملك الأصل التجاري موضوع الدعوى، و أنه محمي بمقتضيات القانون 49/16، و أن استرجاع العين يبقى رهينا للاستجابة للسبب المذكور، و في الطلب المضاد، فإنه محق في الحصول على تعويض مقابل الإفراغ استنادا للمادتين 7 و 26 من القانون أعلاه، و التمس في الطلب الأصلي الحكم بعدم الاستجابة للطلب و في الطلب المضاد الحكم ببطان الإنذار المبلغ اليه بتاريخ 18/01/2021 و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة قصد حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوء الخبرة و تحميل تحديد التعويض المستحق له من عدم تجديد العقد، مع المدعي الصائر.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 23/06/2021 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية يعهد للخبير محمد (ي.).

و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير و المودع بكتابة الضبط بتاريخ 08/11/2021 .

وبناء على مذكرتي بعد الخبرة المدلى بها من الطرفين بواسطة نائبيهما.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2021/12/01 و التي التمس من خلالها تحديد التعويض المراد الحكم به في مبلغ 650.000 درهم بدلا من 400.000 درهم.

وبتاريخ 15/12/2021 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أن كل حكم أو قرار ينبغي أن يكون معللا تعليلا سليما ، فان من البين من ظاهر المادة 7 من قانون 16-49 المتمسك بخرقها أن التعويض الناجم للمكتري نتيجة رفض المكري تجديد عقد الكراء وإفراغه من الأصل التجاري الذي اكتسبه على العين المكراة تحكمه عدة معايير لعل أهمها التعويض عن الحق في الكراء و يراعى في تقديره طبيعة المحل و مساحته و موقعه والتجهيزات الثابتة أو المنقولة المتواجدة به و هل تتأثر بعملية الانتقال إلى محل آخر أم لا، و كذا نوع النشاط التجاري الذي خصص له و الرواج التجاري الذي يحققه من خلال القوائم التركيبية و التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة.

وأنة لئن كانت محكمة الدرجة الأولى قد بنت قضاءها على صياغة المادة المذكورة في تحديد التعويض المستحق لفائدة المرافع جراء إفراغه من المدعي فيه و تبنت نتيجة الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (ي.) و قدرت التعويض المذكور في مبلغ 280.000 درهم دون أن تبرز في قضاءها معايير هذا التقدير والأسس المعتمدة في احتسابه طالما أنها قد أشارت في علل حكمها أنها عملت سلطتها التقديرية ، و من غير أن تجيب بمقبول على وسائل الدفاع المثارة من جانب المرافع و المنتجة لآثارها في الدعوى تكون قد بنت قضاءها على أسباب غير سائغة لا تبرر النتيجة التي اقتنعت بها فكان حكمها غير معللا تعليلا سليما و مجاني للصواب مما يتعين إلغاه و مرد ذلك أن الثابت قانونا أن الخبرة في استثناء من الأصل العام الذي يقضي بأن المحكمة ملزمة بتحقيق الوقائع التي تعرض عليها و أن تتوصل إلى إثباتها بنفسها ، فإن مهمة الخبير وفق المعنى المذكور هو تقديم بيان و إعطاء رأي في مسائل فنية و تقنية بالأساس و لا يكون هدفه هو الفصل في نقطة قانونية أو تقييم القيمة الإثباتية للدليل المعروض عليه و التنقيب عن مصدره و مدى صحته شكلا ومضمونا كما أنه ليس من صميم مهمته إجراء تحقيق حول حقائق أو وقائع مادية لا تتصل بالمسائل الفنية المعروضة عليه و محاولة إثباتها و اتخاذ حكم الشاهد بشأنها، أو إبداء استنتاجات و طرح أسئلة توحى باتخاذ موقف أو حكم مسبق حول سلامة الدليل المعروض عليه و تجنب الأخذ به و التنقيب في جوهر هذا الدليل و إبداء الرأي حول المسائل العلمية و الفنية التي أثبتتها ، لما لذلك من تأثير على نتيجة الخبرة و خلاصتها.

و غني عن البيان في هذا الجانب أن ما يتوصل إليه الخبير من نتائج فنية أو تقنية و يضمنها في تقريره ليست له اقوة ملزمة مطلقة ، و إنما يحق للمحكمة أن لا تأخذ به إن ساورها شك في كفاءة الخبير نفسه و نزاهته، و سلامة الأسس التي بني عليها رأيه و استنتاجه ، أو وجدت في أوراق الدعوى عناصر أخرى جعلت من استنتاجات الخبير خاطئة و لها أن تقضي بخلاف ما انتهى إليه، طالما أن الخبرة عموما تبقى إجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى و أن المحكمة لا تغل سلطة يدها بعمل الخبير المنتدب من طرفها مادام أنها حريصة على حماية حقوق الأفراد و المواطنين و تحقيق العدالة و تطبيق القانون الواجب التطبيق تطبيقا سليما وفق ما تقضي به مواد الدستور 110-117.

و أنه بالعودة إلى تقرير الخبير محمد (ي.) ، سوف يتضح أنه تضمن أن الأمر يتعلق بمحل تجاري كائن بزقة [العنوان] القنيطرة مساحته تقدر ب 12 متر مربع ، مسجل بالسجل التجاري [المرجع الإداري] مخصص في بيع المواد الغذائية و التوابل ، يحتوي على تجهيزات عصرية مختلفة ، يكتريها المرافع منذ 2002 بسومة شهرية تقدر حاليا ب 1067 درهم بعدما اشترى الأصل التجاري بمبلغ 50.000 درهم و أن هذا المحل يتواجد بمنطقة تجارية بحي الخيارات المعروف بحركة تجارية مكثفة و محلات عديدة تمارس بها أنشطة تجارية مختلفة ، كما يستفيد المحل من توافد عدد كبير من الزبائن من مختلف شرائح سكان المدينة و أن الثابت من ظاهر هذه المعطيات أن العين المكراة تتواجد في منطقة تعتبر القلب النابض لمدينة القنيطرة ، تعرف رواجا تجاريا مهما و غير منقطع النظير بحكم قربها من جميع المرافق الاقتصادية و أن ثمن المتر المربع بالمنطقة المذكورة و حسب ما انتهى إليه خبراء آخرين لا يقل عن مبلغ 15000 درهم وأحيانا يصل إلى مبلغ 25000 درهم ، كما أن السومة الكرائية بالمنطقة لا تقل عن مبلغ 4000 درهم و أن السيد الخبير لم يراع كل هذه المعطيات في استنتاجاته و تقديراته كما لم يأخذ بعين الاعتبار مدة الكراء و التي تجاوزت 20 سنة حيث حقق المرافع خلالها رواجا تجاريا مهم و اكتسب شهرة واسعة جعلت محله التجاري خارج المنافسة لارتباطه بزبناء كثير، و أنه و لما كان من الثابت واقعا أن

عنصر الزبناء هو العنصر الرئيسي في قيام الأصل التجاري و استمراره و بدونه لا يمكن تصور قيام الأصل التجاري ، فإن هذا العنصر في نازلة الحال بات مرتبط ارتباطا وثيقا يشخص المرافع، كما أنه مرتبط أيضا بالموقع الذي يوجد به المحل المذكور ، و كثرة الرواج السائد فيه ، و من ثمة فإن تحديد التعويض المستحق عن هذا العنصر باعتباره من مكونات الأصل التجاري تراعى فيه أيضا مدة الكراء و موقع المحل و شهرته و طبيعة النشاط التجاري الذي يشغل فيه و ما يحققه من رواج تجاري إلى محل آخر و قيمة الرأسمال المستمر ، و أن السيد الخبير و خلاف كل ما ذكر قدر السومة الكرائية للمحل في حالة إفراغ المرافع في مبلغ 6000 درهم و الحال أن هذه السومة غير صحيحة بالمطلق و تقل بكثير عن الثمن الشائع بالمنطقة و الذي لا يقل عن مبلغ 10.000 درهم إلى 12.000 درهم مستأنستا في ذلك بالتصريحات كما اعتمد في تحديد التعويض المستحق عن عنصر الزبناء في 90.000 درهم و الحال أن الثمن المذكور لا يكاد يغطي حتى ربح سنة واحدة علما أن ثمن بيع مفتاح مشابه بالمنطقة (ساروت) لا يقل عن مبلغ 700.000 درهم ، ناهيك على السيد أن الخبير لم يراع في هذا الجانب خلافا لما تنص عليه المادة 7 من قانون 16-49 ثمن شراء المرافع الأصل التجاري و المحدد في مبلغ 50.000 درهم و أن اعتماد السيد الخبير في تقديره المذكور على التصريحات الضريبية فحسب دون اعتماد معيار المقارنة و المثل يبقى أمرا غير سليم ، حيث أن الثابت، واقعا أن التصريحات الضريبية لا تعكس بالفعل حقيقة الدخل المصرح به ، كما أنها تبقى خاضعة للمراجعة و التصحيح في كل وقت من قبل إدارة الضرائب نفسها أو من قبل المصرح نفسه و لو سعى المشرع إلى جعلها الوسيلة الوحيدة لتقدير التعويض لنص على حكم مخالف بالنسبة لفئة المكترين الذين لا يتوفرون على شرط المدة لتطبيق أحكام هذا القانون في حقهم و أن السيد الخبير بطريقته في استخراج التعويض المستحق عن عنصر الزبناء لم يكن موضوعيا و انحاز إلى الفريق المستأنف عليه ابتغاء مضارة المرافع و حيث أن الحاصل من ذلك كله أن الخبرة التي اعتمدت نتائجها محكمة الدرجة الأولى لم موضوعية نقلت للمحكمة معطيات تتسم بالتغليب و الإستنتاج غير الصحيح أن محكمة الدرجة الأولى حينما قدرت التعويض المستحق للمرافع في مبلغ 280.000 درهم دون أن تأخذ بعين الاعتبار الطعون المقدمة في مواجهة الخبرة المذكورة و دون أن تجيب عنها بمقبول ، و من غير أن تبرر في حيثياتها أسس هذا التعويض و عناصره تكون قد عرضت حكمها للإلغاء.

حول إصلاح خطأ مادي أن منطوق الحكم اعتراف خطأ مادي غير متعمد انصب على عنوان المحل المدعي فيه حيث اعتبره الحكم المذكور هو المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سيدي يحيى ، في حين أن العنوان الصحيح هو المحل التجاري الكائن بزنتة [العنوان] القنيطرة ، ملتصقا بقبول المقال الاستثنائي شكلا و موضوعا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض مع تعديله وفق ما تمت الإشارة إليه آنفا و تصديا من جديد أساسا تأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به من تعويض مع رفعه إلى الحد المطلوب ابتدائيا و احتياطيا الأمر من جديد بإجراء خبرة مضادة مع حفظ حق المرافع في تقديم مستنتاجاته الختامية على ضوءها مع تحميل المستأنف عليه الصائر و إصلاح الخطأ المادي الذي تسرب إلى منطوق الحكم المطعون فيه بجعل عنوان المحل المدعي فيه هو المحل التجاري الكائن بزنتة [العنوان] القنيطرة و ليس المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سيدي يحيى .

وأدلى بنسخة من حكم ابتدائي

وبجلسة 08/09/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها أنه فضلا عن أن المستأنف لم يدل لحد الان صحبة مقاله الاستثنائي بأي حجة تعضد ما يدعيه او تجعل ما ينسبه لتقرير الخبرة قابل للتصديق كإدلائه برقم معاملاته التجارية طيلة مدة الكراء او الدخول التي يدرها من نشاطه التجاري والتي لم تحتسبها إدارة الضرائب إلخ من المعطيات المادية والحقيقية ، فإنه مازال يعتمد أسلوب التغليب والتدليس الذي نجح في تمريره على السيد الخبير وعبره على المحكمة التجارية بحيث أنه يحاول أن يقنع محكمة الاستئناف وكأنه كان يمارس نشاط بيع التوابل ومستلزمات الطبخ التقليدية منذ اكترائه محل قبل أزيد من 20 سنة وكأنه كان يدر دخلا كبيرا وكأن محله أصبحت له شهرة كبيرة وزبناء كثر إلخ في حين انه قد ادلى للمحكمة كما ادلى قبل ذلك للسيد الخبير بمحضر معاينة واستجواب قضائيين منجز بناء على الأمر المختلف عدد : 2020/1109/2622 وتاريخ 29/09/2020 جاء فيه أن المفوض قضائي السيد عبدالحق (ب.) قد انتقل يومه 2020/10/20 الى المحل المدعي فيه فعين انه مخصص لبيع توابل. وبخصوص الاستجواب صرح له المسمى المحجوب (و.) بأنه شريك للمستأنف محمد (ب.) في تجارة المحل منذ شهر غشت 2020 كما صرح له هذا الأخير (أي المستأنف) ان سبب لتغييره للنشاط من الخياطة الى بيع التوابل كون الخياطة لم تعد صالحة وان هذا التغيير لم يتم الا

حديثاً حسب ما أكده شريكه أي منذ غشت 2020 وهو نفس ما صرح به الجوار في المحضر وأنه يستفاد من هذه التصريحات أن المحل والى حدود يوليوز 2020 أي قبل غشت 2020 كان المكتري يمارس فيه نشاط خياطة الملابس التقليدية و لم يكن يحقق اية ارباح تذكر لأن الخياطة لم تعد مربحة وبالتالي فإن تغيير النشاط الى بيع التوابل لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحقق خلال مدة سنة تقريباً من الاستغلال دخلاً يجعل المحل مهماً أو يستحق عنه تعويضاً بمثل ما انتهى إليه سيد الخبير ذلك أن هذا الأخير قد اعتقد بأن المستأنف يمارس تجارة بيع التوابل منذ اكتراه للمحل قبل 20 سنة وهذا ما قاله في تقريره والحال أن الأمر ليس كذلك بدليل الاعلانات الضريبية المدلى بها تتضمن ضرائب هزيلة توازي عدم تحقيق المحل لأية أرباح تجارية وهو التضريب الذي يصدر بناءً على الإقرارات الضريبية التي يدلي بها المكتري شخصياً مما يدل دلالة واضحة على أن المحل لا يحقق أية أرباح من الدخل وبالتالي فمن الإنصاف والعدل للطرفين عملاً بالمادة 07 أن لا يستحق المكتري أي تعويض يوازي ما اقترحه السيد الخبير ومتى رفع هذا اللبس وتم وضع الأمور في مسارها الصحيح فإن ما انتهى إليه السيد الخبير غير بني على وقائع صحيحة وإنما مبني على وقائع مغلوبة ويتعين بالتالي تصحيح هذا الوضع وذلك بتخفيض تعويض إلى القدر المستحق واقعا وقانوناً ، ملتصقا بإجراء بحث في الموضوع وتحميل المستأنف الصائر وأدلى بصورة لمحضر المعاينة والإستجواب القضائي المدلى به سابقاً .

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/10/2022 حضر الأستاذ (ع.) و بلغ نائب المستأنف بكتابة الضبط ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 20/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث ان المادة 7 من قانون 16-49 تنص على انه يشمل التعويض قيمة الاصل التجاري التي تحدد انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة بالاضافة الى ما انفقته المكتري من تحسينات واصلاحات وما فقده من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل .

وحيث انه بالرجوع الى الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية من طرف الخبير (ي.) نجد انها جاءت مستوفية لكافة الشروط كما ان السيد الخبير وعند تحديده الحق في الكراء اعتمد السومة الكرائية القديمة والسومة الحالية التي حددها في مبلغ 6000 درهم التي تعتبر مناسبة على خلاف ما تمسك به الطاعن من كون السومة بالمنطقة هي 10.000 درهم دون الادلاء ما يثبت ذلك، وان الخبير لما اعتمد 36 شهراً لتحديد هذا التعويض فقد اخذ بعين الاعتبار مدة الكراء وان ما حدده من مبلغ 90.000 درهم عن السمعة والزبناء يعتبر جد مناسب كتعويض عن هذين العنصرين اللذين يحددا انطلاقاً من التصاريح الضريبية وليس معيار المقارنة كما تمسك بذلك الطاعن، كما ان التعويض المحكوم به شمل كذلك مصاريف الانتقال وكذا مصاريف البحث عن محل اخر وان كانت المادة 7 المشار اليها اعلاه لم تحدها ضمن عناصر تقدير التعويض.

وحيث انه استناداً الى ذلك فان ما قضى به الحكم المطعون فيه من تعويض محدد في مبلغ 280.000 درهم يعتبر مناسباً لجبر الضرر اللاحق بالمكتري من جراء فقدانه لاصله التجاري مما يتعين معه رد الاستئناف لعدم قيام اسبابه على اساس وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

في طلب اصلاح خطأ مادي: حيث التمس المستأنف اصلاح الخطأ المادي الوارد بمنطوق الحكم المستأنف فيما يخص عنوان العين المكترة.

وحيث انه بالرجوع الى الملف الابتدائي تبين انه فعلاً تسرب خطأ مادي لمنطوق الحكم المطعون فيه في منطوقه ورد خطأً ان عنوان المحل المراد افراغه هو شارع [العنوان] سيدي يحي والحال ان العنوان الصحيح هو الكائن بزقنة [العنوان] القنيطرة مما يتعين معه

الاستجابة للطلب .

وحيث يتعين تحمل الطالب الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا

في الشكل:قبول الاستئناف و طلب اصلاح الخطا المادي

و في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر

و في الطلب الاصلاحى باصلاح الخطا المادي الوارد بالحكم المستأنف وذلك بجعل عنوان المحل موضوع الافراغ هو الكائن بزنقة
[العنوان] القنيطرة و تحميل المستأنف الصائر