

Indemnité d'éviction : l'absence de déclarations fiscales justifie l'exclusion de la compensation au titre de la clientèle et de la réputation commerciale (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64488	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4611
Date de décision 20221020	N° de dossier 2022/8206/3198	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Preuve de l'activité commerciale, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Contestation du rapport d'expert, Congé pour usage personnel, Clientèle et réputation, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce rappelle que le congé pour reprise à des fins d'usage personnel n'est pas subordonné à la preuve par le bailleur de la réalité du motif invoqué. Le tribunal de commerce avait validé le congé, ordonné l'éviction du preneur et fixé le montant de l'indemnité d'éviction sur la base d'un rapport d'expertise. L'appelant contestait la validité du congé pour défaut de preuve du motif et critiquait l'évaluation de l'indemnité, sollicitant une nouvelle expertise. La cour retient que le droit du preneur est suffisamment protégé par l'octroi d'une indemnité d'éviction, dispensant le bailleur de justifier de la sincérité de son intention. Elle écarte par ailleurs la contestation de l'expertise, relevant que l'appelant avait lui-même sollicité l'homologation du rapport en première instance et qu'il ne rapportait pas la preuve contraire des éléments retenus par l'expert. La cour ajoute que c'est à bon droit que l'expert a écarté toute indemnisation au titre de la clientèle et de la réputation commerciale en l'absence de production des déclarations fiscales requises par l'article 7 de la loi 49-16. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/12/2020 في الملف عدد 586/8206/2019 والقاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد، في الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 27/03/2018 والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء مع تحميل المدعى عليه المصاريف ورفض باقي الطلبات، في الطلب المضاد بأداء المدعى عليه فرعيا لفائدة المدعي فرعيا (المكثري) مبلغ 400000.00 درهم كتعويض عن الإفراغ مع تحميله المصاريف ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 10/05/2022 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني ، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهرة قدرها 1200.00 درهم للمدعى عليها ، هذه الأخيرة وجه لها إنذار من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصلت به بتاريخ 27/03/2018 .

ملتصا بالحكم على المدعى عليها بالإفراغ .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمقال مضاد إلتمست العارضة من خلاله الحكم بتعويض مسبق عن الإفراغ مع إجراء خبرة لتحديد التعويض .

وبعد إجراء خبرة أولى بواسطة الخبير السيد موراد نايت علي حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 428000.00 درهم ، وإجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير السيد موسى الجلولي حددته في مبلغ 400000.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون المستأنف عليه لم يثبت السبب المعتمد عليه في الإنذار والمتمثل في الإستعمال الشخصي ، وأن هدفه من إفراغها هو المضاربة العقارية ، مضيفة أنالخبير السيد موسى الجلولي لم يقم بالمهمة المسندة إليه بكيفية قانونية بعدم أخذه في تحديد التعويض عن الإفراغ مساحة المحل التي تبلغ 150.00 متر مربع وموقعه والسومة الكرائية .

ملتصمة إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة تسند إلى خبير مختص .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية إلتمس العارض من خلالها تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 29/09/2022 تخلف نائب المستأنفة ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 20/10/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت الطاعنة كون المستأنف عليه لم يثبت السبب المعتمد عليه في الإنذار والمتمثل في الإستعمال الشخصي ، وأن هدفه من إفراغها هو المضاربة العقارية .

وحيث إن دعوى الإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي غير متوقفة على إثبات المكري لجدية السبب المذكور ، مادام أن المشرع أعطى للمكترى مكنة الإستفادة من التعويض عن الإفراغ من الأصل التجاري .

وحيث دفعت الطاعنة بكون الخبير السيد موسى الجلولي لم يقم بالمهمة المسندة إليه بكيفية قانونية بعدم أخذه في تحديد التعويض عن الإفراغ مساحة المحل التي تبلغ 150.00 متر مربع وموقعه والسومة الكرائية .

وحيث إن الدفوعات المذكورة تبقى مردودة على الطاعنة مادام أن البين من إطلاع المحكمة على مذكرة التعقيب على خبرة السيد موسى الجلولي المدلى بها بجلسة 24/12/2020 أن المستأنفة إلتمست المصادقة على الخبرة المذكورة ، فضلا على أن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة المشار إليها أن السيد الخبير حدد مساحة المحل في 134 متر تقريبا، وأن المكترية وبخلاف إدعاءاتها لم تثبت كون مساحة المحل تتجاوز 150.00 متر مربع، كما أنها لم تثبت كون السومة الكرائية لمحلات مماثلة للمحل موضوع النزاع وبنفس الموقع تتجاوز مبلغ 7000.00 درهم المحدد من طرف الخبرة، كما أن عدم تحديد التعويض عن الزيناء والسمعة التجارية يبقى مبررا أمام عدم وجود تصاريح ضريبية عن أربع سنوات السابقة للإنذار المتوصل به بتاريخ 27/03/2018، سيما أن سنة 2013 والتي تعتبر خارج المدة المذكورة عرفت تصريحا سلبيا سجل خسارة قدرها 64523.00 درهم، وأن الخبرة بإحتسابها التعويض عن الإصلاحات وكذا قيامها بتحديد التعويض عن الإنتقال إلى جانب التعويض عن الحق في الكراء تكون قد إحتزمت مقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، ويكون التعويض المحكوم بها كافيا للتعويض عن الإفراغ ومن تم فإنه لا موجب لإجراء خبرة جديدة.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .