

Indemnité d'éviction : l'absence de déclarations fiscales prive le preneur du droit à une indemnisation pour la clientèle et la réputation commerciale (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64617	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4826
Date de décision 20221102	N° de dossier 2021/8206/4127	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Situation fiscale irrégulière, Réformation du jugement, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Exclusion de l'indemnisation, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement allouant une indemnité d'éviction à un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation de cette indemnité et les conséquences du défaut de production des déclarations fiscales. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur en se fondant sur une première expertise judiciaire. L'appelant contestait la régularité de cette expertise et le montant de l'indemnité, soulevant la question de l'évaluation des éléments incorporels du fonds de commerce en l'absence de justificatifs. Après avoir ordonné une nouvelle expertise, la cour retient que l'indemnité d'éviction ne peut inclure la valeur de la clientèle et de la renommée commerciale lorsque le preneur, dont la situation fiscale est irrégulière, ne produit pas ses déclarations des quatre dernières années. La cour précise, en application de l'article 7 de la loi 49-16, que cette carence prive le preneur du droit à une indemnisation pour la perte des éléments incorporels liés au chiffre d'affaires. Elle juge en outre que les frais de déménagement indemnifiables se limitent aux seules dépenses de transport des biens depuis le local évincé, à l'exclusion des frais de recherche et d'aménagement d'un nouveau local. La demande du preneur tendant à l'augmentation de l'indemnité est par ailleurs déclarée irrecevable, faute d'avoir été formée par un appel principal ou incident. Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité, qui est réduit.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم السيد العربي (ت.) بواسطة دفاعه و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 7/6/202 و الذي يستأنف بمقتضاه الأمر التمهيدي رقم 225 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 4/3/2020 و الذي قضى بإجراء خبرة و الحكم القطعي الصادر بتاريخ 17/2/2021 في الملف رقم 282/8207/2020 و الذي قضى بإداء المستأنف للمستأنف عليه تعويضا كاملا قدره 105200 درهم.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا اجلا و اداء و صفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي يعرض فيه أنه سبق للمدعى عليه ان استصدر حكما عن هذه المحكمة تحت عدد (2915) بتاريخ 2017/9/14 في الملف عدد 2017/8206/356 الذي قضى بالمصادقة على الانذار المبلغ له بتاريخ 2016/7/21 و بإفراغه من المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] الخميسات و ان الحكم المذكور تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 1492 بتاريخ 2018/3/22 في الملف عدد 2018/8206/9 و انه بلغ بالقرار بتاريخ 2019/9/18 الا انه لم يتقدم بطلب من اجل التعويض خلال سريان مسطرة المصادقة على الإنذار التمس الحكم له بتعويض مسبق قدره 5000 درهم و الأمر بأجراء خبرة قصد تحديد التعويض المستحق له لجبر الضرر الناتج عن الإفراغ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الاجبار في الأقصى و الصائر و ارفق مقاله بنسخة عادية م حكم و نسخة من قرار استئنافي و طي التبليغ و صورة شمسية من السجل التجاري.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه مع مقال مضاد مؤدى عنه بجلس 12/2/2020 و التي جاء فيها أن المدعي يتقاضى بسوء نية لكونه لم يقم بالمطالبة بتعويض خلال المساطر السابقة ذلك لإطالة النزاع و الإضرار بمصالحه و أن الإجراءات استمرت خلال ثلاث سنوات وانه بعد مباشرة مسطرة تعد القرار الاستئنافي بالإفراغ فتح لها الملف عدد 2019/8522/782 تقدم المدعى عليه فرعيا بمسطرة إيقاف التنفيذ قص عرقلة المسطرة و التمس الحكم له بتعويض عن الضرر قدره (7000 درهم) مع الاكراه في الأقصى و الصائر و ارفق مقاله بصورة من انابة عدد 2019/8522/782 و صورة عن شهادة التسليم.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2020/03/04 و القاضي بإجراء خبرة في النازلة يعهد للقيام بها الخبير مجد (ي.) قصد الانتقال إلى المحل التجاري موضوع النزاع و معاينته و جرد جميع عناصره المادية والمعنوية و تحديد قيمة كل منها بدقة و ذلك انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكثري من تحسينات و إصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري و كذا مصاريف الانتقال من المحل و تحديد التعويض الإجمالي المستحق للمكثري جراء فقدانه لأصله التجاري.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين و المودع بالملف. و بناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 2021/02/03 و المؤداة عنها الرسوم القضائية و التي جاء فيها أن الخبير أكد أن المنطقة تعرق رواجاً

تجاريا مهما كما أن المحل استعمال والمؤداة عنها الرسوم القضائية و التي جاء فيها أن الخبير أكد أن المنطقة تعرق رواجاً تجارياً مهماً كما أن المحل يستعمل في صياغة الذهب و الفضة منذ سنة 201 و أنه كان يستفيد من الزبائن المتوافدين على المنطقة بحكم حركة النشاط التجاري، المختلف بها، و أنه عند تحديد التعويض فإن حدد قيمته على أساس العناصر المعنوية للأصل التجاري و ليس المادية، و ذلك بعلة أم هذه الأخيرة أصبحت منعدمة لكون المحل تم افراغه، و خلص الى أن التعويض المستحق محدد في 110700 درهم، و التمس المصادقة على الخبرة و الحكم له بتعويض قدره 110700 درهم مع تحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2021/02/03 و جاء فيها أن الخبرة معيبة من الناحية الشكلية لكونه لم يستدع لحضور اشغالها، ولم توصل بالاستدعاء و بالرغم من ذلك حضر المسمى عماد (ب.) الذي لا صفة له في الحضور لعدم الإدلاء بالتوكيل، و أن المبلغ المقترح هو مبالغ فيه و خير دليل على ذلك هو أن السومة الكرائية المعمول بها هي 500 درهم، و أن التقرير جاء مفقود للموضوعية على اعتبار أن المدعي لم يدل بأية ضريبة علما أن المحل كان مغلقاً، و أن ذلك مخالف للحكم التمهيدي الذي نص صراحة على أنه يتعين الاستناد على التصريحات الضريبة قصد احتساب التعويض

كما أن الخبير جدد مساحة المحل في 6 أمتار و أنه لا يعقل أن يكتري المدعي محلاً بهاته المساحة و في نفس الموقع في مدينة الخميسات بمبلغ 2750 درهم كما جدد مصاريف البحث عن محل في 5500 درهم و الحال أنه أجر محلاً آخر قبل افراغه من المحل المملوك له، و جدد الخبير مبلغ 5700 درهم كتعويض عن أضرار المختلفة و أن المحكمة غير ملزمة بالأخذ برأي الخبير و التمس الحكم بتحديد قيمة التعويض ما بين 3000 و 6000 درهم أساساً و احتياطياً الحكم بعدم المصادقة على التقرير و الأمر بإجراء خبرة جديدة في الموضوع.

وبعد استيفاء كافة الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنائه كما يلي: اولاً: حول شكليات الدعوى: ان المستأنف عليه سبق وان طالب بالتعويض في مناسبة دعوى الافراغ الذي تقدم به العارض في مواجهة المستأنف عليه بمقتضى الملف عدد 2017/8206/356 ، لكنه استنكف عن اداء اتعاب الخبرة، بالرغم من الاعلام والاذنار، وهذا خلاف ما نصت عليه المادة 27 من القانون 16-49، اذ المستأنف عليه تقدم بطلب التعويض.

أنه بمعاينة ثبوت الاختلالات الشكلية المشار إليها أعلام والتي لم يجب عليها قاضي الدرجة الأولى رغم إثارتها و التمسك بها من طرف العارضين خلال المرحلة الابتدائية.

وبالنظر إلى تعلق تلك الدفوع بالنظام العام الإجرائي، فإنه يلتزم القول بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، و التصريح تصدياً بعدم قبول الدعوى الى الحالة، وجعل الصائر على المدعيين .

من حيث شكليات الخبرة و نتائجها:

من حيث شكلية الخبرة إن مرجوع البريد لم يحمل أية ملاحظة يمكن الإعتداد بها من أجل ترتيب أي حكم من نوعه ، ذلك أن مصلحة البريد اكتفت بالتشطيب على العنوان ما يعني أنه حتى مجرد الإشعار بوجود رسالة لم يصل إلى المعنيين بالأمر ، في حين أثبتت في ذات التقرير أنه استمع الى تصريحات عماد (ب.) الذي كان في حالة تبعية للمستأنف عليه الذي ادلى له بتصريحه الشفوي الذي ضمنه بمحضر مستقل موقع عليه من طرفه، كما ادلى له ببعض الوثائق المتعلقة بالقضية وعند وقوفه بعين المكان، وجد أن المحل مغلق، وليس به اي نشاط تجاري، وبعد مسائلة السيد عماد (ب.) المذكور تبين انه هو الذي كان مسيراً للمحل منذ سنة 2013 إلى أن أفرغ المحل، وانه تأكد من هذه الوقائع من طرف صاحب المحل التجاري المجاور/ وهذا تناقض صارخ..

إنه تأسيساً على ذلك تكون الخبرة المنجزة غير سليمة شكلاً كونها أنجزت في غيبة من يهمله الأمر لعدم قيام الدليل على أنه أشعر طبقاً للقانون بل الادهي من ذلك تم الاستماع الى شخص اجنبي.

من حيث نتائج الخبرة. ان الخبير لم يكلف نفسه عناء الادلاء بعقود كراء مجاورة، او الاطلاع على سوق الاسعار المتداولة حاليا في كراء محل مماثل واعتماد وكلاء معتمدين سماسرة.

قد اكتفى باعتماد السندات المحتج بها من طرف المستأنف عليه ، وأسس بالتالي ما خلص إليه على أساس موقف فريق واحد ، فراغ بذلك عن الحياد المطلوب وتجاوز حدود الموضوعية ، حيث انتهى به الأمر إلى تبني مصلحة المدعى عليهم وكأنه نصب نفسه دفاعا عنهم .

أن الخبير المحترم تحدث ان المحل صغير المساحة، قدره في 6 متر مربع، والواقع أن هذا المحل لا يتعدى (1 متر*1.5متر)، والان هو مكترى بعد ا فراغ المستأنف عليه، ب 700.00 درهم للشهر. استمع إلى شاهد محل مجاور دون إجراء قانوني له أصوله وقواعده ، بحيث لا يكون صحيحا منتجا لأثره إلا بأداء الشاهد لليمين القانونية أمام مجلس القضاء ، بعد نفيه العداوة والقرباة ، والتأكد من خلوه من موانع ومسقطات الشهادة.....

القول والحكم بارتكاز الطعن بالاستئناف على أساس قانوني سليم. و التصريحبالغاء الحكمين المستأنفين التمهيدي والبات، وذلك في ما قضيا به .

التصريح بعدم قبول الدعوى لتخلف الموجبات والشروط الشكلية ذات الصلة بالنظام العام الإجرائي، وفقا لما أثير ونوقش أعلاه.

– احتياطيا ، استبعاد الخبرة المنجزة ابتدائيا ، والأمر عند الإقتضاء باجراء خبرة تجارية جديدة ، من شأنها أن تنضبط لمقتضيات الحكم التمهيدي القاضي باجرائها، وتحترم شروط العدل والموضوعية .و حفظ حق العارض للإدلاء بأوجه دفاعه وملاحظاته ومستنتاجاته إلى ما بعد إجراء الخبرة المطلوبة وعلى ضوء ما ستسفر عنه من نتائج.

احتياطيا أكثر تعديل الحكم المستأنف وذلك بتحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 40.000,00 دهم ، قياسا إلى أن العارض لو يعلم انه سيحكم عليه بهذا التعويض التنازل عن طلب ا فراغ محل قيمته لا تساوي مبلغ التعويض المصادق عليه ابتدائيا .

جعل كافة الصوائر على من يجب. مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

بناء على ادلاء دفاع المستأنف بطلب اصلاح خطأ بجلسة 27/9/2021 جاء فيه أن المقال الاستئنافي لم يتضمن في ديباجته اسم الجهة المرفوع اليها المقال الاستئناف وهي الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بدل السيد الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف بالرباط.

لذلك فإنه يتدارك هذا الإغفال ويلتمس من المحكمة الموقرة الإشهاد له باصلاحه للمقال المذكور بمقتضى هذا المقال ، ويؤكد طلباته المسطرة به ، مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

ولتمس قبول المقال الاصلاحى لاستيفائه الشروط الشكلية المتطلبية فيه قانونا وفي الموضوع الاشهاد للعارض باصلاحه لمقاله الاستئنافي و الحكم تبعا لذلك بتمتيعه بما جاء بمقاله الاستئنافي . مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 17/11/2021 ان الخبرة المأمور بها جاءت منسجمة مع النقط المشار إليها بالحكم التمهيدي القاضي بذلك وأن السيد الخبير القانون المنظم لك طبقا للقانون رقم 16-49 على عين المكان وبعد الطواف به وتحديد موقعه اتضح للسيد الخبير أن المحل يعتبر محلا تجاريا في صياغة وقف الدش و القصة من سنة 2013 إلى حدود تاريخ الإفراغ.

وأن موقع المحل يعرف روجا كبيرا خاصة المكان المتواجد به الذي يبقى القلب النابض في المدينة .

و ان التعويض المحكوم به من قبل المحكمة الإبتدائية يبقى مناسب مع ما جاء بتقرير السيد الخبير .

وحيث أن ما جاء بالمقال الاستثنائي يبقى غير ذي أساس وليس هناك أي اثبات في الملف يخالف ذلك . لذلك فإنه يلتمس رد الوسائل المثارة لعدم جديتها والحكم تبعاً لذلك بتأييد الحكم الابتدائي المطعون فيه.

لذلك يلتمس التصريح برد الوسائل المثارة بعدم جديتها . - الحكم تبعاً لذلك بتأييد الحكم الابتدائي المطعون فيه . - تحميل المستأنف الصائر .

بناء على القرار التمهيدي عدد 207 المؤرخ في 16/3/2022 الذي قضى بإجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها إلى الخبير إلى الخبيرة نجوى (ب.) و التي حددت التعويض عن الافراغ في مبلغ 96.000 درهم.

بناء على تعقيب دفاع المستأنف عليه بجلسة 13/7/2022 ان الخبرة و حسب الخلاصة التي جاءت بها السيدة الخبيرة في التقرير على ان العناصر المادية تساوي (0) في حين ان هذه العناصر كانت متواجدة بالمحل وذلك قبل افراغه من قبل المستأنف.

و ان المحل و حسب تصريح العارض فانه كان يمارس فيه نشاطه التجاري الخاص ببيع الحلبي من المعدن الأصفر (الذهب) و كذا باقي الحلبي و الانشطة الموازية الأخرى.

و ان افراغ العارض من المحل المذكور قد شكل ضرراً كبيراً سواء مادياً او معنوياً.

ان التعويض المقترح من قبل السيد الخبير يبقى تعويض غير موازي لقيمة الاصل التجاري و موقعه و كذا نوع النشاط الممارس به بالاضافة الى البحث عن مكان آخر قصد الانتقال اليه و ممارسة نفس النشاط به.

وان العارض يلتمس من المحكمة الحكم تبعاً لذلك بتأييد الحكم الابتدائي المطعون فيه و الحكم له بتعويض قدره (110700,00 درهما).

بناء على ادراج القضية بجلسة 19/10/2022 تخلف دفاع الطرفين رغم توصل دفاع المستأنف بكتابة الضبط و تقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستثنائي بجلسة 2/11/2022.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استثنائه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث اعتباراً لمنازعة الطاعن في الخبرة المنجزة ابتدائياً وما قضى به الحكم المستأنف من تعويض عن الافراغ امرت المحكمة بإجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها إلى الخبيرة السيدة نجوى (ب.) و التي حددت مبلغ التعويض في 96.000 درهم.

حيث ان الثابت من تقرير الخبرة فان الخبرة أخذت منها بعين الاعتبار طبيعة النشاط الممارس بالمحل وموقعه و مساحته و مدة اعتماره حددت التعويض عن الحق في الايجار في مبلغ 81.000 درهم مراعاة منها لمدة تواجده بالمحل بعدما قامت بخصم السومة المؤداة و السومة التسويقية و تفعيل معامل 3 سنوات و هي معايير دقيقة تمت بناء على كافة المعطيات التي تخص المحل و التي تناسب و قيمة الاصل التجاري . مما يتعين الأخذ بها كما أوضحت الخبيرة بان المستأنف عليه لم يدل بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الاخيرة فوضعيته الضريبية غير نظامية فلا يمكن تعويضه على الزبناء و السمعة التجارية طبقاً لما تنص عليه المادة 7 من القانون 16.49 بينما حدد مبلغ 5000 درهم كتعويض عن مصاريف النقل في حين فان مصاريف البحث عن محل آخر و تجهيزه لا تندرج ضمن مصاريف النقل لأن المشرع حدد مصاريف النقل من المحل موضوع المطالبة وليس مصاريف الاستقرار بالمحل الجديد.

وحيث ان التماس المستأنف عليه بتحديد التعويض في مبلغ 110700,00 درهم فإنه لم يقدم بطريقة نظامية وذلك بتقديم استئناف أصلياً و فرعياً و انما ظل مجرد ادعاء غير مستوف لشروطه الشكلية.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بحصر مبلغ التعويض عن الافراغ في مبلغ 86.000 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بحصر مبلغ التعويض عن الافراغ في 86.000 درهم مع جعل الصائر بالنسبة .