

Indemnité d'éviction : Le défaut de production des déclarations fiscales justifie le refus d'indemniser la perte de clientèle et de réputation commerciale (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56143	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3867
Date de décision 20240715	N° de dossier 2024/8219/173	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux	Mots clés Réforme du jugement, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Clientèle et réputation commerciale, Charge de la preuve, 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 ayant validé un congé pour reprise personnelle tout en rejetant la demande d'indemnité d'éviction du preneur, la cour d'appel de commerce examine la validité du congé et le droit à indemnisation. L'appelant contestait la validité du congé, fondé sur deux motifs distincts, et revendiquait le bénéfice de l'indemnité d'éviction prévue par la loi n° 49-16.

La cour écarte le moyen tiré de la nullité du congé, retenant que la délivrance d'une sommation de payer les loyers, distincte du congé pour reprise, ne vicie pas ce dernier. Sur le fond, la cour fait droit à la demande d'indemnité en se fondant sur les conclusions d'une expertise judiciaire qu'elle homologue.

Elle retient que l'indemnité doit couvrir la perte du droit au bail et les frais de déménagement, calculés selon des critères objectifs tels que l'emplacement et la valeur locative du fonds. La cour exclut cependant toute indemnisation au titre des améliorations, en raison de l'état dégradé du local, ainsi qu'au titre de la perte de clientèle, faute pour le preneur de produire ses déclarations fiscales.

En conséquence, la cour infirme partiellement le jugement entrepris sur le seul chef du rejet de la demande reconventionnelle et condamne le bailleur au paiement de l'indemnité d'éviction, confirmant le jugement pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تمسك المستأنف بأن الحكم قد صدر مجانيا للصواب فيما قضى به لحرمانه من التعويض عن انهاء عقد الكراء ولخرق مقتضيات الفصل 7 من قانون 16/49 وببطلان الانذار لسلكه لمسطرة الانذار بخصوص سببين مختلفين.

وحيث انه وبخصوص تضمين الانذار لسببين هما المطالبة بالواجبات الكرائية وباسترجاع المحل لاستعماله شخصا فهو مردود طالما ان الانذار موضوع الدعوى يتعلق بالافراغ لاستعمال المحل شخصا وان سلوك المستأنف عليها لتوجيه انذار آخر من اجل المطالبة بواجبات الكراء لا يوجد قانونا ما يمنعها من سلوك هذا التصرف لضمان حقوقها على العقار موضوع الكراء فضلا على ان المطالبة بواجبات الكراء تبقى من الحقوق المخولة لها شرعا لاستيفاء حقوقها على المحل.

وحيث انه وبخصوص خرق مقتضيات الفصل السابع من قانون 16/49 فقد أصدرت محكمة الاستئناف قرارها التمهيدي باجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض الملائم مقابل الافراغ وان الخبير المعين الحسين كرومي حدد في تقديره التعويض المستحق في مبلغ 28800 درهم عن الحق في الكراء و 3000 درهم عن مصاريف الانتقال.

وحيث أبدى كل طرف تعقيبته على الخبرة المنجزة.

وحيث ان محكمة الاستئناف ومن خلال استقراء الخبرة المنجزة ودراستها تبين لها ان السيد الخبير قد تقيد بالنقط المحددة له في القرار التمهيدي وحدد التعويض من خلال مراعاة مقتضيات الفصل السابع انقلاع من قانون 16/49 وقام باحتساب الحق في الكراء انطلاقا من موقع المحل ومساحته ونوعية النشاط المزاوم به وسومته الكرائية وصعوبة العثور على محل تجاري مماثل في نفس الموقع ونفس المساحة والمواصفات وباعتماد فارق السومة الكرائية الحالية والسومة الكرائية لمحل بنفس الخصوصيات والمميزات مع تطبيق على هذا الفارق معامل المدة كما ان الخبير اقترح في هذا الاطار معامل المدة المقترحة 36 شهر لاسترجاع نفس وثيرة النشاط اما بخصوص التحسينات والاصلاحات فإن الخبير وبعد معاينته للمحل ووضعته وحالته والتي وصفها الخبير بالمهترئة وتنقصه الاصلاحات والصيانة بحيث يظهر بداية انخلاع التكسية في بعض الاماكن ونقط ناتجة عن الرطوبة مع تضرر الارضية وبالتالي لم يحدد بشأنها أي تعويض.

اما مصاريف الانتقال فقد حددها الخبير في مبلغ 3000 درهم والتي يتطلبها البحث عن محل جديد والانتقال اليه ونقل بضائعه وتجهيزاته والاشترك في مادتي الماء والكهرباء أما بخصوص عنصر الزبناء والسمعة التجارية فإن الخبير لم يحدد بشأنها أي تعويض لعدم الادلاء بالتصريحات الضريبية.

وحيث ان تقرير الخبرة جاء مستوفيا لكافة شروطه الشكلية والموضوعية لذا يتعين التصريح بالمصادقة عليه مع تحديد التعويض المستحق للمستأنف مقابل الإفراغ في مبلغ (28800 + 3000) أي 31800 درهم .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: سبق البت في الشكل بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي .

في الموضوع : باعتبار الاستئناف وإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب المضاد والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة مبلغ 31800 درهم مقابل الإفراغ وتحميلها الصائر بالنسبة وبتأييد الحكم المستأنف في الباقي.