

Indemnité d'éviction : Le défaut de production des déclarations fiscales par le preneur exclut l'indemnisation de la clientèle et de la réputation commerciale (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65146	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5724
Date de décision 20221215	N° de dossier 2022/8206/4349	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Exclusion de l'indemnisation, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, 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 validant un congé pour usage personnel et fixant l'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité du motif du congé et les modalités de calcul de l'indemnité due au preneur. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction du preneur moyennant le paiement d'une indemnité fixée par expertise.

L'appelant contestait la validité du motif d'éviction et le caractère objectif de l'expertise, qui n'aurait pas correctement évalué les éléments incorporels du fonds. La cour rappelle que le congé pour usage personnel constitue un motif sérieux et légitime d'éviction, ouvrant droit pour le preneur à une indemnité complète.

Elle retient cependant, en application de l'article 7 de la loi 49.16, que faute pour le preneur de produire ses déclarations fiscales des quatre années précédant la notification du congé, la compensation au titre de la clientèle et de la réputation commerciale n'est pas due. La cour considère dès lors que l'expertise, respectant les conditions de forme et de fond, ne peut être écartée et que le montant alloué est suffisant.

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 21/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/05/2022 في الملف عدد 1865/8207/2021 والقاضي في الشكل في الطلبين الأصلي والمضاد في الشكل قبولهما ، في الموضوع المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 29/01/2021 وبإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] القنيطرة مقابل تعويض عن الإفراغ 43000.00 درهم يؤديه لفائدته المدعي علي (ي.) وتحميل صائر كل طلب للطرف الاخر ورفض الباقي .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام ببراء المحل التجاري موضوع النزاع للمدعى عليه ، وأنه وجه إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي .

ملتزمة الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بطلب مضاد إلتمس العارض من خلاله الحكم بتعويض مسبق عن الإفراغ مع إجراء خبرة.

وبعد إجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبرة السيدة لطيفة (ق.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 43000.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المذكورة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته لم تتأكد من صحة السبب المضمن بالإنذار ، مضيفا أن الخبرة المنجزة لم تكن موضوعية في تحديد التعويض وإعتمدت طريقة حسابية بعيدة عن الواقع ولم تحدد التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب أساسا ، وإحتياطيا تعديله فيما قضى به من تعويض والحكم بإجراء خبرة جديدة .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن الطاعن لا يتوفر على تصاريح ضريبية وأن التعويض إعتد في تحديده طريقة ميشال ماركس .

ملتصا بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/12/2022 حضر نائباً الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع المستأنف بكون محكمة الدرجة الأولى لم تتأكد من صحة السبب المضمن بالإندار .

وحيث إن البين من الإندار سند الدعوى أنه إرتكز على الإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي والذي يعتبر سبباً جدياً مادام أنه يمكن للمكري المطالبة باسترجاع المحل المكترى في جميع الأحوال وفي المقابل أعطى المشرع للمكترى حق الإستفادة من التعويض الكامل عن الإفراغ .

وحيث دفع الطاعن بكون الخبرة المنجزة لم تكن موضوعية في تحديد التعويض وإعتمدت طريقة حسابية بعيدة عن الواقع ولم تحدد التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة المنجزة كونها إحتزمت الشروط الشكلية والموضوعية ، وأنها إحتسبت التعويض وفق مقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأنه وفي غياب تصاريح ضريبية عن السنوات الأربع السابقة لتاريخ التوصل بالإندار يبقى التعويض عن عنصرى الزبناء والسمعة التجارية غير مستحق .

وحيث إنه وأمام توافر المحكمة على العناصر التي تمكنها من البت في الدعوى فإنه لا موجب للحكم بإجراء خبرة جديدة .

وحيث إن المحكمة وإعمالاً منها لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذاً بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وإستناداً إلى موقع المحل ومساحته وسومته الكرائية إرتأت أن المبلغ المحكوم به يبقى كافياً للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً حضورياً.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه .