

Indemnité d'éviction : le défaut de production des déclarations fiscales par le preneur le prive de toute indemnisation au titre de la clientèle et de la notoriété (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64727	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5014
Date de décision 20221110	N° de dossier 2022/8206/2932	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Preuve de l'activité commerciale, Indemnité d'éviction, Exclusion de l'indemnisation, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Clientèle et notoriété, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'indemnisation des éléments incorporels du fonds. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction du preneur moyennant le paiement d'une indemnité fixée sur la base d'un rapport d'expertise. L'appelant contestait l'évaluation de cette indemnité, soulevant la question de la nécessité de produire des déclarations fiscales pour justifier de la valeur de la clientèle et de la réputation. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant qu'en application de l'article 7 de la loi n° 49-16, le défaut de production des déclarations fiscales des quatre dernières années prive le preneur du droit à une indemnisation au titre de ces éléments. La cour relève en outre que les documents comptables produits par le preneur concernaient un autre local, les rendant inopérants. Elle juge également que le preneur n'a pas rapporté la preuve d'une sous-évaluation de la valeur locative retenue pour le calcul des autres postes de préjudice. Le jugement 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 30/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/11/2021 في الملف عدد 2189/8207/2019 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى الأصلية والمضادة ، في الموضوع في الطلبين بإفراغ المدعى عليه زهير (م.) من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] سلا هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مقابل تعويض إجمالي عن فقدانه الأصل التجاري قدره 89000.00 درهم يؤديه لفائدته المدعيان عبد الرحمان (ر.) وللأشرفية (د.) وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 17/03/2022 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قامبكرء المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بحي [العنوان] سلا بمشاهدة قدرها 2500.00 درهم للمدعى عليه ، وأنه وجه إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي .

ملتصا بالحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمطلب مضاد إلتمس من خلاله الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ .

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيدة لطيفة (ق.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 89000.00 درهم ، وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المذكورة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون الخبرة المنجزة لم تأخذ بعين الإعتبار التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية بعلة عدم التوفر على تصاريح ضريبية ، وأنه وأمام ممارسته لنشاطه التجاري بالمحل موضوع النزاع لمدة سنوات فإنه لا يستقيم عدم تعويضه عن العنصرين المذكورين ، وبخصوص الكراء فإن السومة الكرائية لمحات مماثلة لا تقل عن 5000.00 درهم ، مضيفا أن التعويض المحكوم به لم يكن عادلا .

ملتصا تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض عن الإفراغ برفع المبلغ المحكوم به إلى 160000.00 درهم .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية إلتمس الطرف العارض من خلالها رد الإستئناف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 06/10/2022 ألفي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنف أكد العارض من خلالها سابق دفوعاته ، ملتصا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 03/11/2022 تم

تمديدها لجلسة 10/11/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بكون الخبرة المنجزة لم تأخذ بعين الإعتبار التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية بعلّة عدم التوفر على تصاريح ضريبية ، وأنه وأمام ممارسته لنشاطه التجاري بالمحل موضوع النزاع لمدة سنوات فإنه لا يستقيم عدم تعويضه على العنصرين المذكورين ، وبخصوص الكراء فإن السومة الكرائية لمحات ماثلة لا تقل عن 5000.00 درهم ، مضافا أن التعويض المحكوم به لم يكن عادلا مما يتعين معه رفع المبلغ المحكوم به إلى 160000.00 درهم .

وحيث إنه وأمام عدم إدلاء المستأنف بالتصاريح الضريبية المتعلقة بالمحل موضوع النزاع وذلك عن الأربع السنوات الأخيرة لتاريخ التوصل بالإنداز يجعل من التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية غير مستحق إعمالا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، سيما أن الوثائق المحاسبية التي إستدل بها لإثبات وجود نشاط بالمحل المشار إليه تتعلق بمحل آخر ولا علاقة لها بالمحل موضوع الدعوى .

وحيث إن الطاعن وبخلاف مزاعمه لم يستدل للمحكمة بما يثبت كون السومة الكرائية لمحات ماثلة للمحل موضوع النزاع تتجاوز 5000.00 درهم ، وبذلك يبقى مبلغ 3000.00 درهم كسومة كرائية مناسبة بالنظر إلى موقع المحل موضوع النزاع ومساحته .

وحيث إن المحكمة وإعمالا منها لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته ومدة الكراء حوالي 25 سنة والسومة الكرائية للمحل موضوع النزاع ، إعتبرت أن المبلغ المحكوم به يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.