

Indemnité d'éviction : le défaut de production par le preneur des déclarations fiscales des quatre dernières années, requises par la loi n° 49-16, permet au juge de fixer souverainement le montant de l'indemnité sur la base des autres éléments du dossier (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68636	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1104
Date de décision 20200309	N° de dossier 2019/8206/2847	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Modification du jugement, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Déclarations fiscales, Congé, Charge de la preuve, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Appréciation souveraine du juge	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce précise les modalités d'évaluation du préjudice en application de la loi n° 49.16. Le tribunal de commerce avait prononcé l'éviction du preneur pour reprise personnelle par les bailleurs, tout en lui allouant une indemnité d'éviction.

Le preneur appelant contestait le montant de l'indemnité, qu'il jugeait insuffisant, et soutenait que son évaluation ne devait pas être conditionnée à la production de ses déclarations fiscales. La cour rappelle qu'aux termes de l'article 7 de la loi n° 49.16, l'indemnité d'éviction comprend la valeur du fonds de commerce, laquelle est déterminée sur la base des déclarations fiscales des quatre dernières années.

Elle relève que le preneur a failli à cette obligation probatoire, les documents fiscaux produits étant postérieurs à l'engagement de la procédure ou concernant un autre local. Faute de pouvoir évaluer la perte de bénéfices sur cette base, la cour procède à une appréciation souveraine du préjudice en considération de la localisation du local, de sa superficie et de la nature de l'activité exercée.

Par conséquent, la cour réforme le jugement entrepris en portant le montant de l'indemnité d'éviction à une somme qu'elle estime plus juste, et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/04/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 242 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/01/2019 في الملف عدد 924/8206/2018 القاضي في الطلب الأصلي بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] سلا هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وبرفض باقي الطلبات، وفي الطلب المضاد بأداء المستأنف عليهم لفائدته تعويضا قدره 79650.00 درهم وبتحميلهم مصاريف الطلب المضاد وبرفض باقي الطلب.

في الشكل:

سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي.

وفي الموضوع :

حيث يتجلى من وثائق الملف أن ورثة مروان (ع.) تقدموا بواسطة محاميهم بمقالين إفتتاحي وإصلاحي للدعوى عرضوا من خلالهما أن موروثهم أكرى له محمد (ر.) المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] سلا بسومة شهرية قدرها 1200.00 درهم، إلا أنهم رغبوا في استعمال المحل المذكور شخصيا ولأجل ذلك وجهوا له إنذارا مانحين له أجل 3 أشهر لإفراغه. والتمسوا الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع النفاذ المعجل والصائر. مرفقين مقالهم بنسخة من رسم إرائته، وإنذار مع محضر تبليغه.

وحيث أدلى نائب المدعى عليه بمقال مضاد أوضح من خلاله أن إفراغه من المحل سيفقده أصله التجاري. ملتمسا الحكم له بالتعويض مع إجراء خبرة. وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير نجيب (أ.) وتعقيب الطرفين أصدرت المحكمة التجارية حكما القطعي السالف الذكر وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المكثري للأسباب التالية:

حيث عاب الطاعن على الحكم كون المحكمة مصدرته إستجابت لطلب المستأنف عليهم دون إثباتهم عنصر الإحتياج سيما أنهم جميعا يشتغلون بالقطاع العام أو بديار المهجر ويتوفرون على محلات تجارية أخرى، وبخصوص التعويض فإن الخبرة المنجزة حددته في مبلغ 187650.00 درهم والحال ان محكمة الدرجة الأولى لم تقض إلا بمبلغ 79650.00 درهم والذي لا يتناسب مع الثمن الحقيقي للأصل التجاري بالنظر إلى موقعه داخل السوق بشارع مهم بحي القرية الذي يتميز بكثافة سكانية مهمة ورواج تجاري كبير سيما أن العارض يمارس نشاط بيع الدجاج الذي يعرف إقبالا مهما بفضل سمعة المحل والذي يكتريه منذ سنة 1987، مضيفا أن المبلغ المحدد من طرف الخبير وكذا المحكوم به من طرف المحكمة لا يتناسب وتعويضات أخرى بالنسبة لمحلات تجارية أخرى بنفس الحي حسب الثابت من الخبرات والأحكام المستدل بها، وهو ما يصعب عليه إيجاد محل بنفس المبلغ المحكوم به، مضيفا أن محكمة البداية أسست حكما على عدم استدلاله بالتصريحات الضريبية والحال أنها سبق وأن قضت بتعويضات في ملفات أخرى دون الالتفات لذلك كما أنه سيدلي بالتصريح الضريبي للسنوات الأربع الأخيرة. ملتمسا في آخر مقاله إلغاء الحكم المستأنف والحكم أساسا ببطالان الإنذار واحتياطيا بإجراء خبرة تقويمية جديدة، واحتياطيا جدا الحكم له بمبلغ 187650.00 درهم. مرفقا مقاله بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ وصور قرارات وخبرات.

وحيث أدلى المستأنف عليهم بمذكرة جوابية أوضحوا من خلالها أن الإنذار جاء مطابقا لمقتضيات القانون رقم 16.49، وبخصوص كون التعويض غير مناسب فإن الخبرات المستدل بها كانت بمناسبة أحكام صدرت في ظل ظهير 1955 والذي يختلف عن القانون رقم 16.49 والذي جعل التعويض مبنيا على التصريحات الضريبية وأن عدم استدلال العارض بها يبقى هو المسؤول عنه، فضلا على أن التعويض المحكوم به يعتبر مبالغاً فيه وغير قانوني لعدم احترام مقتضيات المادة 7 من القانون 49.16. ملتزمين في آخر مذكرتهم رد الاستئناف وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به.

وحيث أدلى نائب المستأنف بمذكرة مرفقة بتصاريح ضريبية.

وحيث أدلى المستأنف عليهم بمذكرة تعقيبية اضافوا من خلالها أن الوصولات المستدل بها مخالفة لمقتضيات المادة 440 من ق ل ع، وأن المادة 7 من القانون 16.49 حددت التعويض انطلاقاً من التصاريح الضريبية وليس على الوصولات الضريبية، كما أن الوصولات المستدل بها تتعلق بالضريبة العامة على الدخل وليس بالضريبة الخاصة بالمحل التجاري سيما أن الطاعن له محلات أخرى بمدينة سلا بنفس النشاط، كما أن تاريخ أدائها هو 15 أبريل 2019 ومن تم لا تمثل القيمة الحقيقية للضريبة وإنما تشمل غرامات التأخير، وأن الطاعن قام بالتصريح بدخله العام وليس بمدخول المحل التجاري فقط، ملتزمين بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 12/09/2019 تخلفت عن حضورها نائبة المستأنف رغم التوصل وحضرت نائبة المستأنف عليهم وأدلت بمذكرة بإسناد النظر فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 26/09/2019.

وحيث تقرر بالجلسة المذكورة الحكم تمهيداً بإجراء خبرة تقويمية عهدت للخبير عبد الواحد (ش.) الذي وضع تقريراً خلص فيه الى تحديد قدر التعويض عن الإفراغ في مبلغ 106.000,00 درهم.

وحيث عقب الطاعن بواسطة نائبته أن الخبير حدد قدر التعويض في مبلغ 106.000,00 درهم فقط بدعوى أنه لم يدل له بالتصريحات الضريبية لكون الوصول التي سبق الإدلاء بها للمحكمة لا تتضمن عنوان المحل موضوع النزاع، إلا أنه بالرجوع للتقرير يتبين أنه طلب من الخبير منحه مهلة للإدلاء له بالمطلوب لكنه أودع تقريره دون الاستجابة لطلبه، وأنه من خلال مذكرته يدلي بشهادة ضريبية التي لم يتوصل بها من المصالح المعنية إلا بتاريخ 27 يناير 2020 تفيد على أن وصولات أداء الضريبة تتعلق بالمحل موضوع الدعوى لكي يفند ما اثاره المستأنف عليهم من أن المحل غير خاضع لأي ضريبة، مضيفاً أن المحل الذي يكتريه والذي طلب بإفراغه له موقع استراتيجي ويتميز بحركة كثيفة ورواج تجاري مهم والتمس لأجل ما ذكر إرجاع المهمة للخبير لاستكمال إجراءات الخبرة على ضوء الوثيقة الجديدة واحتياطياً إجراء خبرة أو الحكم له بمبلغ 187.650,00 درهم كتعويض عن الإفراغ.

وحيث عقب المستأنف عليهم بواسطة نائبتهم أن مبلغ 15.000,00 درهم الذي حدده الخبير بخصوص الاصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل مبالغ فيها، خاصة أن المستأنف لم يدل بأي فاتورة تتعلق بالاصلاح أو التحسينات، بما في ذلك ايضاً ما حدده الخبير من مبلغ 15000,00 درهم بخصوص تكاليف الأصل التجاري لأن التعويض عن ذلك يدخل في إطار مصاريف الاستقرار والتي حددها الخبير في الفقرة الخاصة بالتعويضات التابعة. مضيفين أن الخبير كان صائباً لما استبعد من التعويض الربح الضائع لكون المستأنف لم يدل له بالتصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة وما استدل به لا يتعلق بالمحل موضوع الخبرة وإنما بمحل آخر وأن ما يؤكد هذا الطرح ما أنجزوه من محضر استجوابي من الإدارة العامة للضرائب بسلا الجديدة والذي يثبت على ان الطاعن لا يؤدي الضريبة العامة على الدخل بشأن المحل موضوع الإفراغ والتمسوا لأجل ما ذكر استبعاد الخبرة والتحديد الوارد فيها للملاحظات السالف بيانها وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مدليين بمحضر استجواب، فيما أدلى المستأنف بمذكرة أكد من خلالها سابق دفعه وملتزماته ومدليا رفقتها بشهادة التسجيل في الضريبة المهنية وشهادة إدارية.

وحيث أدرج الملف بجلسة 24/02/2020 حضرتها نائبة المستأنف عليهم والفي بالملف مذكرة نائب المستأنف وتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 09/03/2020.

حيث إن الإنذار يرمي الى وضع حد للعلاقة الكرائية لرغبة المكريين في استرجاع محلهم للاستعمال الشخصي في إطار مقتضيات القانون رقم 49.16 وفي هذا الإطار حددت المحكمة التجارية تعويضا للمكثري عن الإفراغ قدره 79.650,00 درهم نازع فيه هذا الأخير بمقتضى مقاله الاستئنافي للأسباب المبينة فيه.

وحيث قررت هذه المحكمة قبل البت في الموضوع إجراء خبرة تقويمية عهدت للخبير عبد الواحد (ش.) الذي وضع تقريرا حدد من خلاله قدر التعويض في مبلغ 106.000,00 درهم نازع فيه الطاعن من أنه ضئيل كونه لم يشمل التعويض عن بعض العناصر المكونة للأصل التجاري من ذلك الزبناء والسمعة التجارية والاسم التجاري والخسارة في الربح، فيما اعتبره الورثة المستأنف عليهم مبالغ فيه لكونه شمل قيمة بعض العناصر وهي غير مستحقة من ذلك التعويض الذي حدد عن تكاليف الاصل التجاري وكذا لما سمي بمصاريف الاستقرار.

وحيث إن مشروع القانون رقم 49.16 نص في المادة السابعة منه "على أن المكثري يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ" وأضاف "بأن هذا التعويض يشمل قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربعة الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

وحيث إنه بالرجوع للملف ووثائقه ومرفقات الخبرة المنجزة يتبين أن ما استدل به الطاعن من وثائق تتعلق بالضريبة لا تخص موضوع الدعوى وإنما محلا آخر وهو ما أثبتته الخبرة في تقريره في الصفحة الثالثة منه. فضلا عن ذلك فإن مشروع القانون رقم 49.16 أوجب على المكثري ليحصل على تعويض كامل لأصله التجاري أن يدلي وكما هو مبين في المادة السالفة الذكر بالتصاريح الضريبية للسنوات الأربعة الأخيرة، وهو ما لم يدل به الطاعن، وأن ما استدل به من شهادة تسجيل بالضريبة المهنية بتاريخ 27/01/2020، فإن هذا التسجيل جاء لاحقا للإنذار وخلال مجريات الدعوى كما أن الشهادة المتعلقة به لا تقوم مقام ما أوجب المشروع الإدلاء به من التصريحات الضريبية لأربع سنوات متتالية السابقة عن تاريخ التوصل بالإنذار، لأنه بمقتضاها يتم تقييم قيمة الخسائر التي يمكن أن تطرأ على تجارة المكثري بسبب الإفراغ من المحل وما يترتب عن ذلك من توقف عن مزاولة النشاط التجاري لغاية الاستقرار بمحل آخر. وبالتالي فإن ما أثاره الطاعن من منازعة في هذا الخصوص غير قائمة على أساس ويتعين ردها.

وحيث إن المحل موضوع إنهاء عقد كرائته وحسبما هو ثابت من وثائق الملف يستغل من طرف الطاعن في "بيع الدجاج" يوجد بحي البركة قرية أولاد موسى بمدينة سلا، مساحته تصل لما يقرب من 18 متر مربع، في حي شعبي، ومكثري بسومة شهرية قدرها 968,00 درهم، كما أن بجانبه محلات تجارية مختلفة، وهي عناصر في مجملها تجعل من مبلغ 100.000,00 درهم تعويضا مناسباً لمثل المحل، والذي يشمل قيمة الحق في الإيجار وقيمة التحسينات ومصاريف الانتقال من المحل وما فقد من الأصل التجاري من عناصر مميزة له السابق بيانها، وذلك خلافا لما نازع فيه المستأنف عليهم في مذكراتهم ولما التمسه الطاعن في مقاله وخلافا أيضا لما حدده الحكم المستأنف والذي يتعين تعديله فيما حدده من تعويض وذلك بحصره في المبلغ المذكور وتأييده في باقي مقتضياته.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : باعتبار الإستئناف و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به الى 100.000,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.