

**Indemnité d'éviction : les
déclarations fiscales établies
après la date du congé sont
irrecevables pour prouver la
valeur de la clientèle (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65216	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5875
Date de décision 20221222	N° de dossier 2022/8206/4681	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Preuve par déclarations fiscales, Irrecevabilité de la preuve à soi-même, Indemnité d'éviction, Évaluation de la clientèle, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Bail commercial, Amortissement, Améliorations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement fixant l'indemnité d'éviction due à un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation des éléments incorporels du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et alloué une indemnité excluant la valeur de la clientèle et de la réputation commerciale.

L'appelant contestait cette exclusion, arguant que ces éléments devaient être indemnisés indépendamment de la production de déclarations fiscales. La cour retient que l'évaluation de la clientèle et de l'achalandage repose nécessairement sur les déclarations fiscales.

Elle écarte les pièces produites par le preneur au motif qu'étant postérieures à la date du congé, elles ne sauraient être admises en application de la règle selon laquelle nul ne peut se constituer une preuve à soi-même. La cour relève par ailleurs que le montant de l'indemnité allouée est supérieur au prix d'acquisition du droit au bail, respectant ainsi le plancher indemnitaire prévu par l'article 7 de la loi n° 49-16.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/08/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/06/2022 في الملف عدد 3517/8207/2021 والقاضي في الطلب الأصلي والإصلاحي والمضاد في الشكل قبول الطلبين ، في الموضوع المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 19/07/2021 وإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات ، في الطلب المضاد في الشكل قبول الطلب ، في الموضوع بأداء المدعى عليها فرعيا شركة (ك. س.) لفائدة المدعي فرعيا عبد الله (ل.) تعويضا محددا في مبلغ 282660.00 درهم وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

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 المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها تملك المحل التجاري موضوع النزاع ، وأنها وجهت إلى المدعى عليه إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي.

ملتمسة الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بطلب مضاد إلتمس من خلاله الحكم بتعويض مسبق قدره 10000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة .

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير محمد (ي.) حددت التعويض في مبلغ 345210.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته رفضت التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية بعلّة عدم الإدلاء بالتصاريح الضريبية في مخالفة لمقتضيات المادة 80 من مدونة التجارة والتي تعتبر العنصرين المذكورين من أهم عناصر الأصل التجاري ، كما أن المادة السابعة من القانون 16.49 جعلت التعويض يحدد إنطلاقا من كل ما فقده المكتري من عناصر الأصل التجاري وليس بالإعتماد على التصاريح الضريبية ، كما أن مبلغ 10000.00 درهم كتعويض عن العناصر المادية يظل غير مناسب والحال أن الفواتير المستدل بها تصل قيمتها إلى مبلغ 172696.61 درهم ، فضلا على أن مبلغ التعويض المحكوم به يقل عن المبلغ الذي دفعه العارض من أجل شراء الحق في الكراء ، كما أن محكمة الدرجة الأولى قامت بإستبعاد الخبرات المتعلقة بمحلات بنفس المنطقة وهو ما يشكل خرقا لمفهوم الخبرة بإعتبارها إجراء من إجراءات التحقيق .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف ورفع مبلغ التعويض إلى 600000.00 درهم أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن التعويض المحكوم به يعتبر مناسبا .

ملتمة تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 08/12/2022 تخلف نائبا المستأنف رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه وبخلاف مزاعم المستأنف فإن التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية يؤسس على التصاريح الضريبية ، وأنه وأمام إستدلاله بتصاريح ضريبية جاءت في تاريخها لاحقة للإنذار موضوع الدعوى فإنه لا يمكن الأخذ بها إعمالا لقاعدة أنه لا يجوز للخصم أن يصنع حجة لنفسه ، كما أن المبلغ المحدد للتعويض عن التحسينات يظل مناسبا أخذا بعين الإعتبار عامل الإهلاك .

وحيث إنه وبالعكس ما دفع به المستأنف فإن التعويض المحكوم به يتجاوز مبلغ 70000.00 درهم المدفوع من طرفه من أجل إقتناء الأصل التجاري ، وبذلك تكون محكمة الدرجة الأولى إحتزمت مقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 والتي تنص على أن مبلغ التعويض عن الإفراغ لا يمكن أن يقل عن المبلغ الذي سبق وأن دفعه المكترى من أجل شراء الحق في الكراء .

وحيث إن المحكمة وإعمالا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته وقدم العلاقة الكرائية وضالة السومة الكرائية إعتبرت أن المبلغ المحكوم به يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .