

Indemnité d'éviction : les documents comptables établis par le preneur après la date de notification du congé sont écartés des bases de calcul (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61114	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3391
Date de décision 20230518	N° de dossier 2022/8206/5522	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Preuve constituée pour les besoins de la cause, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Déclaration fiscale postérieure au congé, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial, administration de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du préjudice subi par le preneur. Le tribunal de commerce avait fixé le montant de l'indemnité en se fondant partiellement sur une expertise judiciaire.

Le bailleur contestait le montant alloué au titre du droit au bail tandis que le preneur, par appel incident, sollicitait la prise en compte de l'intégralité des postes de préjudice évalués par l'expert, notamment la perte de clientèle et les frais d'aménagement. La cour écarte l'indemnisation de la perte de clientèle en relevant que le preneur fondait sa demande sur une déclaration fiscale établie postérieurement à la réception du congé.

Elle retient qu'un tel document, au surplus dépourvu de caractère officiel, constitue une preuve que la partie s'est constituée à elle-même et ne saurait être opposé au bailleur. Appréciant souverainement les autres éléments, notamment la localisation et la superficie du local, la cour estime que l'indemnité fixée par les premiers juges est suffisante au regard des dispositions de l'article 7 de la loi 49-16.

Le jugement est en conséquence intégralement confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

*في المقال الإستئنافي : حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

*في الإستئناف الفرعي : حيث قدم المقال الإستئنافي المذكور مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل موضوع النزاع للمدعى عليه ، وأنه وجه إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 03/03/2021 .

ملتصا بالحكم على المدعى عليه بالإفراغ .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بطلب مضاد إلتمس من خلاله التعويض عن الإفراغ.

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد هشام (ب.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 177200.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته إعتمدت على رقم المعاملات المتعلق بسنة 2021 دون باقي السنوات ، كما أن قيمة التعويض تجاوزت قيمة الأصل التجاري المحددة بمقتضى حكم قضائي في 41932.00 درهم ، مضيفا أن التعويض عن الحق في الكراء يعتبر مبالغا فيه مقارنة بمساحة المحل المحددة في 27 متر مربع وتواجده بمنطقة مهمشة .

ملتصا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض والحكم بتحديد التعويض في مبلغ 41932.00 درهم .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع إستئناف فرعي أوضح العارض من خلالها أن الخبرة المنجزة حددت التعويض بناء على معايير وضوابط فنية .

ملتصا رفع التعويض إلى مبلغ 177200.00 درهم

وبناء على إدراج الملف بجلسة 20/04/2023 حضر نائب المستأنف وأدلى بمذكرة تعقيبية أكد العارض من خلالها سابق دفعاته ، ملتصا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 27/04/2023 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعنان في إستئنافهما على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه وبخصوص التعويض عن الحق في الكراء فإنه يبقى مناسباً بالنظر إلى موقع المحل ومساحته سيما أن الطرف المكري لم يستدل للمحكمة بما يخالف ذلك ..

وحيث إنه وبخلاف ما تمسك به المستأنف فرعياً فإن محكمة الدرجة الأولى عللت تعليلاً سليماً قرارها بخصوص عدم الأخذ بالتعويض عن الزبناء والسمعة التجارية تأسيساً على إعتقاد السيد الخبير على التصريح المتعلق بسنة 2021 ، سيما أن البين من التصريح المذكور وفضلاً على عدم نظاميته بعدم حمله لطابع وتوقيع الجهة الصادر عنها فإنه مؤرخ في 22/03/2022 وهو تاريخ لاحق لتاريخ التوصل بالإنداز موضوع الدعوى الحالية المتوصل به بتاريخ 03/03/2021 وهو ما يدخل في إطار صنع الخصم حجة لنفسه ، ونفس الشيء ينسحب في عدم إحتساب التعويض عن الإصلاحات أمام إنتفاء الإثبات .

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

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر إستئنافه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر إستئنافه.