

**Indemnité d'éviction :
L'évaluation du droit au bail se
fonde sur la valeur locative et
non sur les déclarations fiscales
du preneur (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 63974	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 695
Date de décision 20230126	N° de dossier 2022/8206/1258	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères de sa fixation. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande d'éviction pour usage personnel et alloué au preneur une indemnité déterminée par expertise. Le preneur contestait l'insuffisance de l'indemnité, tandis que le bailleur en critiquait le caractère excessif. La cour écarte la demande de prestation de serment décisive relative au paiement d'un pas-de-porte, la jugeant inopérante dès lors que l'indemnité allouée est supérieure au montant allégué. Elle rappelle par ailleurs que la valorisation du droit au bail ne dépend pas des déclarations fiscales du preneur mais de critères objectifs tels que la valeur locative, l'emplacement et la durée du bail. S'agissant des éléments incorporels, la cour retient que, faute de justification probante par le preneur, il convient néanmoins de maintenir l'indemnisation allouée en première instance en application de la règle prohibant d'aggraver le sort de l'appelant. Usant de son pouvoir souverain d'appréciation au vu des deux expertises versées aux débats, la cour fixe un nouveau montant global pour l'indemnité d'éviction. Le jugement est en conséquence confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 02/02/2022 وبأدر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت ببراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] عين الشق الدار البيضاء بمشاهدة قدرها 2057.00 درهم للمدعى عليه ، وأنها وجهت إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 05/03/2020 .

ملتصا بالحكم على إفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] عين الشق الدار البيضاء .

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

وبعد إنجاز خبرة بواسطة الخبير السيد مصطفى (ر.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 476521.35 درهم وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المذكورة

أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون سبب الإفراغ غير مرتكز على أساس أمام توفر المستأنف عليها على محلات تجارية أخرى حسب الثابت من محضر المعاينة المستدل به وأمام عدم إخلال العارض بالتزامه ، وبخصوص الخبرة فإن قيمة المحلات التجارية بموقع المحل موضوع النزاع تصل إلى 800000.00 درهم ، وأن التعويض المحدد عن الحق في الكراء لا يتناسب وقيمة المحل سيما أن العارض دفع مبلغ 120000.00 درهم عن واجب المفتاح ، كما أن محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ بعين الإعتبار التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية .

ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وتأييده في الباقي مع رفع التعويض إلى مبلغ 476821.35 درهم مع توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها حول تسلمها مبلغ 120000.00 درهم .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن الطاعن لم يقيم بتسوية وضعيته الضريبية منذ سنة 2009 ، ولم يستدل بالتصريحات الضريبية ، وأنه لم يحافظ على السمعة التجارية للمحل ولم يدخل عليه أية تحسينات ، مضيفا أن الدفع بتسلمها مبلغ 120000.00 درهم غير مرتكز على أساس ، وأن التعويض المحكوم به يعتبر مبالغا فيه .

ملتصا بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إيداء نائب المستشارف بمذكرة تعقيبية أكد العارض من خلالها سابق دفعاته .

ملتسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي .

وبناء على إيداء نائب المستشارف عليها بمذكرة تعقيبية أكدت العارضة من خلالها سابق دفعاتها .

ملتمة الحكم وفق محرراتها السابقة .

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهدت بإنجازها إلى الخبير السيد عبد الإله (ع.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 454673.00 درهم .

وبناء على إيداء نائب المستشارف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن المستشارف لم يستدل بالتصاريح الضريبية ، وأن الحق في الكراء يأخذ بعين الإعتبار النشاط الممارس والتصاريح الضريبية والموقع الإستراتيجي ، سيما أن المحل يوجد بمنطقة متوسطة النشاط التجاري ، فضلا على عدم توافر عناصر الأصل التجاري .

ملتمة تأييد الحكم المستشارف أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 05/01/2023 تخلف نائب المستشارف رغم التوصل ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 05/01/2023 أدلت خلالها نائبة المستشارف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضح العارض من خلالها أن الخبير إلتزم بالنقط المحددة بمقتضى القرار التمهيدي، ملتسا المصادقة على تقرير الخبرة .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن كون سبب الإفراغ غير مرتكز على أساس أمام توفر المستشارف عليها على محلات تجارية أخرى حسب الثابت من محضر المعاينة المستدل به وأمام عدم إخلاله بإلتزامه .

وحيث إن الدفع المذكور يظل مردودا مادام أن المستشارف يبقى من حقه الحصول على تعويض كامل عن الإفراغ .

وحيث دفع المكثري بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها حول تسلمها مبلغ 120000.00 درهم.

وحيث إن الدفع المذكور يظل متجاوزا مادام أنه وبفرض ثبوت صحة أداء المبلغ المذكور فإن ذلك يعتبر معيارا وإعمالا لمقتضيات المادتين الرابعة والسابعة من القانون 16.49 في إحتساب التعويض عن الإفراغ على ألا يقل عن المبلغ المدفوع عن الحق في الكراء ، والحال أن مبلغ التعويض المحكوم به يجاوز مبلغ 120000.00 درهم .

وحيث دفع المستشارف كون قيمة المحلات التجارية بموقع المحل موضوع النزاع تصل إلى 800000.00 درهم ، وأن التعويض المحدد عن الحق في الكراء لا يتناسب وقيمة المحل سيما أن العارض دفع مبلغ 120000.00 درهم عن واجب المفتاح ، كما أن محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ بعين الإعتبار التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية .

وحيث إنه وأمام أمر المحكمة بموجب الإستئناف المرفوع أمامها بإجراء خبرة فإن الدفع المثارة على الخبرة تظل متجاوزة .

وحيث إن المحكمة وفي إطار تحقيق الدعوى أمرت بإجراء خبرة عهدت بإنجازها إلى الخبير السيد عبد الإله (ع.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 454673.00 درهم .

وحيث دفعت المستشارف عليها كون الطاعن لم يستدل بالتصاريح الضريبية ، وأن الحق في الكراء يأخذ بعين الإعتبار النشاط الممارس

والتصاريح الضريبية والموقع الإستراتيجي ، سيما أن المحل يوجد بمنطقة متوسطة النشاط التجاري ، فضلا على عدم توافر عناصر الأصل التجاري .

وحيث دفع المستأنف كون الخبير إلترزم بالنقط المحددة بمقتضى القرار التمهيدي .

وحيث إن الوثائق المستدل بها من طرف المكثري والمعتمدة من طرف الخبرة المنجزة إستئنافيا لا يجوز إعتبارها كحجة في تحديد التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية أمام عدم نظاميتها ، إلا أنه ومن جهة أخرى فإنه وأمام تحديد التعويض من طرف محكمة البداية عن العنصرين المذكورين وفق ما جاء في الخبرة المنجزة إبتدائيا فإنه يتعين إعتماده في إحتساب التعويض وفقا لقاعدة أنه لا أحد يضار بإستئنافه .

وحيث إنه وبخلاف ما تمسكت به المستأنف عليها فإن تحديد التعويض عن الحق في الكراء لا يأخذ بعين الإعتبار التصاريح الضريبية ، وإنما يتحدد إنطلاقا من السومة الكرائية المتعلقة بالمحل موضوع النزاع وكذا السومة الكرائية المتعلقة بمحلات مماثلة للمحل المذكور موقعا ومساحة أخذها بعين الإعتبار مدة الكراء .

وحيث إنه وأمام توافر المحكمة على العناصر التي تمكنها من تحديد التعويض عن الإفراغ فإنه لا مبرر لإجراء خبرة مضادة .

وحيث إن المحكمة وإعمالا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذًا بعين الإعتبار الخبرتين المنجزتين ، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته وقيمة السومة الكرائية ومدة العلاقة الكرائية إعتبرت أن مبلغ 224000.00 درهم يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 224000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .