

**Indemnité d'éviction :
l'indemnisation de la perte de
clientèle est subordonnée à la
production des déclarations
fiscales (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 68147	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5944
Date de décision 20211208	N° de dossier 2021/8206/1610	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réévaluation par la cour, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Déclarations fiscales, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Améliorations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur la fixation du montant d'une indemnité d'éviction pour reprise à usage personnel, la cour d'appel de commerce précise les conditions de validité du congé et les modalités de calcul de l'indemnisation. Le tribunal de commerce avait validé le congé et alloué une indemnité d'éviction au preneur.

L'appelant contestait la validité du congé au motif qu'il ne précisait pas la nature de l'activité que le bailleur entendait exercer, ainsi que l'évaluation de l'indemnité. La cour retient que la loi n'impose pas au bailleur de spécifier dans le congé la nature de l'activité qu'il compte exercer personnellement dans les lieux repris.

Sur l'indemnité, elle rappelle que l'indemnisation de la perte de clientèle est subordonnée à la production par le preneur de ses déclarations fiscales, et qu'à défaut, aucune somme ne peut être allouée de ce chef. La cour valide en revanche l'évaluation du droit au bail par l'expert et y ajoute les frais de déménagement ainsi qu'une somme au titre des améliorations apportées aux locaux.

Le jugement est par conséquent réformé sur le seul quantum de l'indemnité, dont le montant est rehaussé, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث قدم الاستئنافين الأصلي والفرعي مستوفيان للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهما مقبولين شكلا.

في الموضوع :

حيث عرض كل من المستأنف أصليا والمستأنف فرعيا أوجه استئنافهما وفق المسطر بمقالهما المشار إليها أعلاه.

حيث أقر المستأنفون بمقتضى محضر المعاينة والاستجواب المدلى به ابتدائيا أن المحل المدعى بشأنه كان يكتريه والدهم من المستأنف عليه وبعد وفاة مورثهم استمرت العلاقة الكرائية معهم وأنهم يؤدون واجب الكراء له حسب محضر العرض العيني عن المدة من 01/09/2019 إلى 28/02/2021 وبالتالي تثبت صفة المستأنف عليه ويترتب عن ذلك عدم جدية الدفع بمقتضيات الفصل 791 من ق.ل.ع. سيما وأن لا مصلحة لهم في إثارته خاصة وأنهم ليسوا شركاء في الملك ويتعين تبعا لذلك رد الدفع أعلاه والعلاقة التي تربط بالمستأنف عليه هي علاقة كرائية.

وحيث إنه طالما أن المشرع شرع للمكري استرجاع محله للاستعمال الشخصي مقابل منح تعويض للمكتري شريطة طلبه، فإنه لم يلزم المكري بتبيان نوع وطبيعة النشاط الذي يعتزم ممارسته فيه شخصيا أو بواسطة الغير ولا يشكل عدم التنصيص على ذلك في الإنذار أي إلغاء أو بطلان، مما يتعين معه رد الدفع أعلاه لكونه لا يستقيم على أي أساس قانوني سليم.

حيث أكد الخبير عند تحديده للتعويض عن الحق في الكراء وذلك عن طريق خصم مبلغ السومة الكرائية المؤداة وهي 300 درهم من السومة التسويقية الحالية وهي 2.500 درهم وأخذا بعين الاعتبار طول مدة الكراء التي تفوق 50 سنة اعتمد معامل 6 سنوات ليخلص إلى تحديده في مبلغ 158.400 درهم وهو مبالغ يناسب وكافة المعايير التقنية التي يتعين اعتمادها، مما يتعين لذلك الأخذ به وبما أن الطاعنين لم يدلوا بالتنصريح الضريبية التي ألزم المشرع اعتمادها لتحديد مبلغ التعويض عن الزبناء والسمعة، فإن الخبير أفاد بأنه لا يمكنه تعويضهم عن الزبناء والسمعة التجارية وأمام صراحة النص القانوني لتحديد التعويض عن السمعة والزبناء، فلا يمكن اعتماد الدخل لمحل مماثل أمام تباين مدخول كل محل على حدا.

حيث إنه بناء على معاينة الخبير للمحل ثبت له قيام المستأنفون بمجموعة من الإصلاحات والتحسينات تتمثل في أعمال الصباغة وإصلاح الأرضية بترميم الأسقف والحائط بالإضافة إلى باب الألمنيوم والزجاج وباب الحديد فيتعين تحديدها في مبلغ 5.000 درهم اعتبارا لاستهلاكها، مما يتعين لذلك تحديد مصاريف النقل في مبلغ 3.000 درهم أخذا بالعين الاعتبار طبيعة النشاط وما يستلزمه من آلات ويتعين نقلها وبما أن المحكمة تتوفر على كافة العناصر اللازمة للبت في الطلب فلا ضرورة لإجراء خبرة جديدة.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض عن الإفراغ إلى مبلغ 166.400 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض عن الإفراغ إلى مبلغ $\neq 166.400$ درهم مع جعل الصائر بالنسبة.