

L'indemnité d'éviction ne couvre pas la perte de clientèle en l'absence des déclarations fiscales des quatre dernières années (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65207	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5850
Date de décision 20221222	N° de dossier 2022/8206/4270	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Perte de clientèle, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement fixant le montant d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation des éléments incorporels du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait validé le congé et alloué au preneur une indemnité limitée à la valeur du droit au bail, excluant la perte de clientèle et de réputation. L'appelant soutenait que cette indemnité était insuffisante et que l'expertise judiciaire avait été menée en violation des règles d'évaluation. La cour rappelle qu'en application de l'article 7 de la loi n° 49-16, l'évaluation du préjudice subi du fait de la perte des éléments incorporels du fonds de commerce est fondée sur les déclarations fiscales des quatre dernières années. Faute pour le preneur d'avoir produit ces documents, la cour retient que le premier juge a, à bon droit, écarté toute indemnisation à ce titre. Elle écarte également les attestations de revenus produites en appel, au motif qu'ayant été établies pour les besoins de la cause postérieurement à l'introduction de l'instance, elles sont dépourvues de force probante. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم نور الدين (أ.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 29/06/2022 ، يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي باجراء خبرة وكذا القطعي الحكم عدد 1655 الصادر بتاريخ 10/05/2022 في الملف عدد 2132/8207/2021 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي في الشكل بالمصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/02/2021 وافراغه من هو ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري الكائن رقم [العنوان] الخميسات وتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات و قبول الطلب المضاد وفي الموضوع باداء المدعى عليها فرعيا فاطمة (ف.) لفائدة المدعي فرعيا نور الدين (أ.) تعويضا محدد في مبلغ 52040,00 درهم وتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 15/06/2022 و تقدم باستئنافه بالتاريخ اعلاه ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليها فاطمة (ف.) تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 17/6/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط ، عرضت فيه انها تؤجر للمدعى عليه المحل التجاري المشار اليه هذا الاخير ولذي يستغله في النجارة وانها ترغب في استرجاع المحل قصد استغلاله بصفة شخصية ملتزمة الحكم على المدعى عليه بافراغه من المحل المكترى من طرفه هو او من يقوم مقامه ولو باذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هاته المحكمة بتاريخ 14/12/2021 والقاضي باجراء خبرة بواسطة الخبير لطيفة (ق.).

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها بتاريخ 21/04/2022.

وبعد تبادل الاطراف المذكرات والردود صدر بتاريخ 10/05/2022 ، الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن من حيث فساد التعليل ذلك أن الأحكام القضائية يتوجب ان تكون معللة تعليلا قانونيا مطابق للواقع وإلا كانت باطلة و بالرجوع الى تعليل الحكم المطعون فيه نجد قد جاء في تعليله " وحيث انه بالرجوع لتقرير الخبرة المنجزة يتبين ان الخبرة حددت قيمة الاصل التجاري في مبلغ 119,540,00 درهما اعتمادا على قيمة السومة الكرائية وموقع المحل و مساحته و النشاط المزاول فالسومة الكرائية للمحل محددة في 770,00 درهم و مساحة المحل والمحددة في 38 متر مربع وليس به أي اصلاحات او تحسينات ولا يتوفر على تصريحات ضريبية وانها خلصت في النهاية الى تحديد التعويض اعتمادا على العناصر التالية : - قيمة الزبناء و السمعة التجارية : 71500,00 درهم قيمة الحق في الكراء : 47040,000 درهم قيمة مصاريف الانتقال : 1000 درهم و الحال انه في جوار المحل المحكوم بالا فراغ وبذات الحي فان كراء أي محل تجاري ولاي نشاط مهما كان لا يمكن ان يقل المبلغ المقابل الحق في الكراء عن مبلغ 20000000 درهم الى جانب السومة الكرائية التي لا يمكن ان تقل عن مبلغ 1500,00 درهم الامر الذي يكون ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه بعيد عن الواقع و بالتالي عن القانون الى جانب ذلك فان العارض قدم التصريحات الضريبية عن اخر اربع سنوات وفق

الثابت من المضمن بمتن الخبرة و انكار الحكم لذلك هو من باب تحريف وقائع القضية الموجبة للتصريح ببطلان الحكم وان العارض قضى بالمحل التجاري زهاء عشرون وهو مواظب عن اداء السومة الكرائية دون ان يسجل عنه ادنى تماطل وفي زهاء العشرين سنة الماضية كان يملك من العروض ما يفوق ثمنه 200.000,00 درهما كتمن لبيع الاصل التجاري ولكن ليقينه ان الثمن الحقيقي لاصله التجاري هو اكثر بكثير من مبلغ 200000 درهم هو من حال دون بيعه علما ان المطلوبة سبق لها ان اقترحت عليه مبلغ 120,000 مقابل الافراغ ويدا الا انه لم يستجب لذلك الطلب وان ما انتهت اليه الخبرة المنجزة ابتداءيا خاطئ وغير مبرر مع اقحام معايير وصفت بالدولية دون مراعاة جانب الدخل اليومي وعدد السلع الجاهزة او تلك التي في طور الانجاز ومراجعة دوي الاختصاص في الميدان للوصول الى القيمة الحقيقية للاصل التجاري ، وأن مناقشة محكمة الدرجة الأولى للخبرة كان بعيدا عن الموضوعية ولا يمكن تصور وجود أصل تجاري قائم الذات متخصص في اشغال النجارة تائيت المنزل مقابل تعويضه عن الافراغ المحدد في مبلغ 52040,00 درهما علما ان تائيت غرفة واحدة في منزل متواضع لا يمكن ان يقل من مبلغ 100000 درهما وحجم السلع الظاهرة من خلال الصور المرفقة بالخبرة يظهر القيمة الحقيقية لاصل العارض كما يؤكد على زيف الخبرة وتدليسها على مجلس القضاء وان كل خبرة تقويمية لا تقوم على المقارنة لتحديد التعويض رغما عن قيام نماذج المقارنة تكون بعيدة عن الواقع لغاية خدمة مصلحة طرف معين واستلهاهم نماذج ومعايير تقويمية بعيدا عن المقارنة بالمحلات المجاورة هو من باب خلق عالم زائف لا علاقة له بموضوع الخبرة وان ما انتهت اليه الخبرة المجراة ابتداءيا بعيد عن صحيح الواقع خدمة لمصلحة الطرف المطلوب ووسيلة لدفع القضاء لتبني استنتاجات مخالفة للواقع و ان الأمر باجراء خبرة تقويمية جديدة لتحديد القيمة الحقيقية للاصل التجاري ملك العارض يقوم على المقارنة مع أصول الجوار وحجم السلع والاشغال وقيمتها المالية إلى جانب حجم الزبناء بكل موضوعية وحيادية كفيل للوصول الى القيمة الحقيقية للأصل التجاري المحكوم بالافراغ مع تعويض العارض على اساس ذلك بعيدا عن القيمة الزهيدة المحكوم بها ابتداءيا ، ملتصبا في الشكل قبول الاستئناف و في الموضوع التصريح بالغاء الحكم المطعون فيه جزئيا وعند التصدي الأمر باجراء خبرة تقويمية جديدة لتحديد القيمة المالية للأصل التجاري للعارض بعد تعويضه مسبقا بمبلغ 2000 درهم

وأدلى بنسخة من الحكم المطعون فيه و طي التبليغ

وبجلسة 16/10/2022 ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بذاكرة جوابية عرض من خلالها أنه يرجوع المحكمة إلى أسباب الاستئناف وخاصة مبلغ التعويض المحكوم به لفائدة المستأنف ستلاحظ أنه جاء مخالفا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم: 49.16 التي تستوجب عند تقدير التعويض الإدلاء بل الانطلاق من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكترى من إصلاحات وتحسينات وما فقده من عناصر الأصل التجاري و أن المستأنف لم يستطع إثبات ما ذكر أعلاه ولم يدل للمحكمة وللخبير بالتصريحات الضريبية الواجبة الاعتماد في تحديد الضرر وأن الرأسمال المعتمد والمستثمر في الأصل التجاري والذي يبدو من خلال الصور المرفقة بتقرير الخبرة أنه منعدم وجد ضئيل وان دخله جد محدود و أن السيد الخبير عند تحديد لمبلغ التعويض ستلاحظ المحكمة أنه لم يحترم المادة السابعة من القانون المذكور أعلاه التي تفرض الإدلاء بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكترى على المحل بل اكتفى بفرض تعويض جزافي من خياله، ملتصبا بتأييد الحكم الابتدائي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 08/12/2022 مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه ناعيا على الحكم المستأنف مجانيته الصواب لما حدد التعويض في مبلغ 52040 درهم واستبعد التعويض عن السمعة والزبناء .

وحيث انه وخلاف ما تمسك به الطاعن فان الحكم المستأنف قد كان صائبا لما استبعد السمعة والزبناء من التعويض لكون الطاعن لا يتوفر على التصاريح الاربع سنوات الاخيرة ذلك ان المادة 7 من قانون 16-49 جعلت من التصريح الضريبية مناطا لهذا التعويض وانه لا مجال لتمسك المستأنف بشواهد الدخل لكونها مؤرخة في 17 و 25 مارس 2022 بعد التوصل بالانذار ورفع الدعوى اي انه تم

استصدارها بمناسبة النزاع، وأن التعويض عن حق الإيجار يعتبر مناسباً بالنظر إلى موقع المحل ومساحته وسومته الكرائية وأن الحكم المستأنف لما حدد التعويض المستحق للمكتري عن فقدان أصله التجاري في مبلغ 52040 درهم قد كان صائباً ولم يخالف أي مقتضى ويتعين تأييده ورد الاستئناف.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً وحضورياً

في الشكل: قبول الاستئناف

و في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر