

**Bail commercial : La cour
d'appel fixe souverainement le
montant de l'indemnité
d'éviction en se fondant sur une
nouvelle expertise et les
caractéristiques du local (CA.
com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65040	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5543
Date de décision 20221208	N° de dossier 2022/8206/1883	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation partielle, Réduction de l'indemnité, Pouvoir d'appréciation du juge, Perte du fonds de commerce, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit au retour, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement allouant une indemnité d'éviction au preneur privé de son droit au retour après une éviction pour démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du préjudice. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur en se fondant sur une première expertise judiciaire pour fixer le montant de l'indemnisation. L'appelant, bailleur, contestait la méthode d'évaluation retenue et soutenait que l'élément du droit au bail avait disparu avec l'immeuble, ce qui devait exclure toute indemnisation à ce titre. La cour écarte les critiques dirigées contre la première expertise, les jugeant dépassées par l'organisation d'une nouvelle mesure d'instruction en appel. Elle retient que le moyen tiré de la disparition du droit au bail est inopérant, l'indemnisation trouvant son fondement dans le jugement d'éviction initial. La cour considère que la nouvelle expertise, respectant les exigences légales et tenant compte de la situation du local, constitue une base d'évaluation pertinente du préjudice subi par le preneur. Le jugement est par conséquent réformé uniquement sur le quantum de l'indemnité allouée, dont le montant est réduit.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها ،والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ18/03/2022تستأنف بمقتضاها الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/10/2021 في الملف عدد 7914/8219/2019 والفاضي في الشكل قبول الدعوى ، في الموضوع الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها للطرف للمدعيان مبلغ 360000.00 درهم كتعويض عن فقدانها للأصل التجاري وحرمانها من حق الرجوع إلى المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء مع جعل الصائر مناصفة بين الطرفين .

في الشكل:

حيث إن البين من طي التبليغ أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 07/03/2022، وبأدرت 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 .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه كان يكتري بالمحل التجاري رقم [العنوان] الدار البيضاء ، وأن المدعى عليها إستصدرت في مواجهته حكما بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء تم تنفيذه بتاريخ 04/12/2015 ، وأن الطرف العرض سبق وأن وجه لها إشعارا برغبته في الرجوع ، وأنه إستصدر في مواجهة المدعى عليها حكما قضى بتمكينه من حقه في الرجوع إمتعت عن تنفيذه .

ملتصا الحكم على المدعى عليها بأداء تعويض مسبق قدره 30000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض .

وبناء على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد عبد الرحيم (ح.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 176600.00 درهم ، والخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد المجيد (ر.) حددته في مبلغ 100000.00 درهم ، ومن طرف الخبير عبد العلي (ب.) حددته في مبلغ 360000.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع على الخبرات المذكورة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون الخبرة المعتمدة من طرف محكمة الدرجة الأولى خرقت مقتضيات الفصل 63 من ق م م بعدم تضمينها تصريحات الأطراف ، وتحديدتها للتعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 360000.00 درهم بإعتبار أن باقي عناصر الأصل التجاري إندثرت ، كما أن الحق في الكراء إعتمدت الخبرة في تحديده على السومة الكرائية الحالية بإعتبار الموقع التجاري الجيد إستنادا على رأي شخصي للخبير بدل البحث عن السومة الكرائية لمحات مشابهة ، مضيئة أن طلب التعويض سبق التقدم به وتم التصريح برفضه وهو ما يجعل من سببية البت قائمة .

ملتصا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة تعهد إلى خبير مختص .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح الطرف العارض من خلالها أن الخبرة إحتزمت مقتضيات الفصل 63 من ق م م ، كما أن التعويض المحكوم به يعتبر جد هزيل مقارنة بموقع المحل .

ملتصا تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمذكرة تعقيبية أكدت العارضة من خلالها سابق دفعاتها.

ملتصا الحكم وفق مقالها الإستئنافي .

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير السيد أحمد (ف.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 300000.00 درهم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 24/11/2022 حضر نائب المستأنفة ، وتخلف نائب المستأنف عليه ، فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 08/12/2022 أدلى خلالها نائب المستأنفة بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن عنصر الحق في الكراء قد إندثر بدوره لإرتباطه بالعقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري ، كما أن السيد الخبير إحتسبه على أساس 5 سنوات والحال أن المادة السابعة من القانون 16.49 بتنصيصها على أنه لا يمكن أن يقل التعويض عن الإفراغ عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء ، فإنها جعلت من التعويض مفتوحا لكن دون المبالغة بتحديد 5 سنوات ، كما أنه إحتسبه على أساس مبلغ 150.00 درهم بدلا من 180.00 درهم ، كما بالغ في تحديد مصاريف التنقل . ملتصا الحكم بإجراء خبرة مضادة ، كما أدلى نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضح الطرف العارض من خلالها أن التعويض المقترح لا يتناسب مع القيمة التجارية للمحل بالنظر إلى موقعه الإستراتيجي ، ملتصا الحكم على المستأنف بأداء مبلغ 360000.00 درهم .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في مقالها الإستئنافي على الدفع المشار إليها أعلاه .

وحيث إن الدفع المذكورة أصبحت متجاوزة أمام أمر المحكمة بإجراء خبرة جديدة بمناسبة الإستئناف المباشر أمامها عهد بإنجازها إلى خبير مختص في تقويم الأصول التجارية .

وحيث عابت المستأنفة على التقرير المذكور كون عنصر الحق في الكراء قد إندثر بدوره لإرتباطه بالعقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري ، كما أن السيد الخبير إحتسبه على أساس 5 سنوات والحال أن المادة السابعة من القانون 16.49 بتنصيصها على أنه لا يمكن أن يقل التعويض عن الإفراغ عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء ، فإنها جعلت من التعويض مفتوحا لكن دون المبالغة بتحديد 5 سنوات ، كما أنه إحتسبه على أساس مبلغ 150.00 درهم بدلا من 180.00 درهم، كما بالغ في تحديد مصاريف التنقل.

وحيث إن الدفع يكون عنصر الحق في الكراء يكون قد إندثر بعلة إرتباطه بالعقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري يظل دفعا ناقصا عن درجة الإعتبار مادام أن الدعوى أسست على سبق صدور حكم قضائي بتاريخ 12/05/2015 قضى بإفراغ الطرف المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع من أجل الهدم وإعادة البناء ، وبخصوص تحديد التعويض عن العنصر المذكور فإن المادة السابعة نصت على أن التعويض الكامل المحكوم به لا يمكن أن يقل عن المبلغ المدفوع من طرف المكثري حال شرائه للحق المذكور ، ولم تنظم طريقة تقدير التعويض عن الحق في الكراء، وأنه وبعبكس إدعاءات المكثرية فإن السومة الكرائية كانت محددة في مبلغ 150.00 درهم بتاريخ الإفراغ .

وحيث دفع الطرف المستأنف عليه كون التعويض المقترح لا يتناسب مع القيمة التجارية للمحل بالنظر إلى موقعه الإستراتيجي .

وحيث إن الدفع المذكور جاء عاما ومرسلا بعدم إستدلال المستأنف عليه بأية حجة تثبت إدعاءاته كون التعويض المحدد من طرف الخبير لا يتناسب وقيمة الأصل التجاري .

وحيث إن الخبرة المنجزة إستئنافيا جاءت محترمة للشروط الشكلية والموضوعية المتطلبة قانونا ومن تم لا موجب لإجراء خبرة جديدة .

وحيث إن المحكمة وإعمالا منها لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد أحمد (ف.) ، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته وقدم العلاقة الكرائية وضالة السومة الكرائية إرتأت تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 300000.00 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالتخفيض من مبلغ التعويض المحكوم به إلى 300000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .