

**Bail commercial : L'indemnité  
d'éviction est valablement fixée  
par l'expert sur la base de  
critères techniques incluant la  
valeur du fonds de commerce et  
le droit au bail (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64942	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5349
<b>Date de décision</b> 20221130	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4096	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Délai de forclusion, Congé, Confirmation du jugement, Clientèle et achalandage, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé avec offre d'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la recevabilité de l'action du bailleur et les modalités de calcul de l'indemnité. Le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé l'indemnité due au preneur sur la base d'une expertise. L'appelant soulevait l'irrecevabilité de l'action pour tardiveté, contestait la qualité à agir du bailleur et critiquait les critères d'évaluation retenus par l'expert. La cour écarte le moyen tiré de la tardiveté en rappelant que, conformément à l'article 26 de la loi 49-16, le délai de six mois pour agir court à compter de l'expiration du préavis accordé au preneur dans l'acte de congé. Elle rejette également le défaut de qualité à agir, le bailleur ayant prouvé sa propriété et le preneur ne justifiant d'aucun autre titre d'occupation. Sur le fond, la cour valide les conclusions de l'expertise, considérant que les méthodes de calcul de la valeur de la clientèle, basées sur les déclarations fiscales, et du droit au bail, fondées sur une étude du marché locatif, constituent des critères techniques et objectifs. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث عرض كل من المستأنف أصليا والمستأنف فرعيا أوجه استئنافهما في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الإنذار موضوع المصادقة الحالية بلغ للطاعن بتاريخ 21/10/2020 وأن المكري منحه أجل ثلاث أشهر وهو ما يعتبر معه رفع الدعوى بتاريخ 20/4/2022 قد تم داخل الأجل القانوني لكون أجل ستة أشهر يبتدئ احتسابه بداية من نهاية الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار طبقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 مما يتعين معه رد الدفع المثار بهذا الخصوص.

حيث إنه باستدلال المكري بشهادة الملكية للمحل موضوع المطالبة والذي يعتمره المكثري لذلك فصفة المكري ثابتة قانونا وواقعا وأن دفع المكثري بانعدام العلاقة الكرائية ظل مردودا ما لم يثبت سند تواجده به ويصبح الدفع بهذا الشأن مردودا على مثيره لعدم وجاهته.

حيث إن الخبير بعدما حدد موقع المحل ومساحته وطبيعة النشاط الممارس فيه واعتمادا منه على البيان الضريبي والمتعلق بالضريبة على الدخل حدد معدل قيمته في 8410 درهم فحدد تبعا لذلك قيمة السمعة والزبناء باعتماد معامل 4 كمعامل المردودية في 58870 درهم وهي معايير تقنية دقيقة تمت بناء على ما تم التصريح به من دخل الأمر الذي يتعين معه رد كافة الدفع المثار بهذا الشأن كما أن الخبير أوضح بأنه بعد قيامه بالتحريات التي قام بها بين أوساط الوكالات العقارية ومراعاة لعامل الموقع ومستوى المحل وتجهيزه وأهمية المنطقة حدد مبلغ 5500 درهم كسومة حقيقية حالية ليخصم منها السومة المؤداة مع تفعيل معامل 3 سنوات ليصبح المستحق عن الحق في الكراء هو 189000 درهم بينما حدد مبلغ 15000 درهم كمصاريف الرحيل وهي معايير دقيقة تمت بناء على مقاييس تقنية يتعين الأخذ بها مما يتعين تبعا لذلك التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.