

**Bail commercial : L'indemnité  
d'éviction pour un local  
accessoire utilisé comme  
entrepôt se limite à la valeur du  
droit au bail (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65021	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5512
<b>Date de décision</b> 20221207	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4769	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Usage d'entrepôt, Reprise pour usage personnel, Local accessoire, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de clientèle	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un local commercial utilisé comme annexe. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et alloué une indemnité sur la base d'un rapport d'expertise. L'appelant contestait cette évaluation, arguant que le local, bien que servant d'entrepôt, était un accessoire indispensable à son fonds de commerce principal et que sa valeur avait été sous-estimée. La cour retient que le local, qualifié d'entrepôt et de dépendance, ne dispose pas des éléments incorporels d'un fonds de commerce, notamment la clientèle et l'achalandage. Dès lors, l'indemnité d'éviction ne saurait couvrir que la seule valeur du droit au bail, à l'exclusion des autres éléments constitutifs du fonds. La cour écarte en outre la demande d'indemnisation des frais de réinstallation, faute de fondement légal pour de tels postes de préjudice s'agissant d'un local accessoire. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد الميلودي (ع.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/08/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2161 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/06/2022 في الملف عدد 2573/8207/2021 و الذي قضى في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ الى المدعى عليه بتاريخ 14/04/2021 وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة و تحميله الصائر و برفض باقي الطلبات و في الطلب المضاد في الشكل قبول الطلب و في الموضوع بأداء المدعى عليه فرعيا ادريس (ح.) لفائدة المدعى فرعيا الميلودي (ع.) تعويضا محدد في مبلغ 65.800.00 رهم و بتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث أنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف فيكون المقال الاستثنائي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد إدريس (ح.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/07/2021 يعرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه المحل الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة بسومة كرائية قدرها 700.00 درهم ، وأنه وجه إنذارا للمدعى عليه الذي توصل به بتاريخ 2021/04/14 من أجل الافراغ لاسترجاع محله للاستعمال الشخصي و تم منحه اجل ثلاثة أشهر ملتصا بالمصادقة على الإنذار الرامي الى الافراغ للاحتياج والذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 2021/04/14 والحكم بالتالي بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم يوميا عن كل يزم تأخير عن التنفيذ ، وأرفق مقاله بإنذار مع محضر تبليغه .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2021/09/14 و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2021/08/26 والذي أجاب من خلالها بأن المدعى عليه سبق له أن رفع دعوى ضده دعوى المحل بدعوى الهدم وإعادة البناء ، صدر فيها حكم بتاريخ 2019/06/25 ملف تجاري رقم 2018/8207/4048 قضى بعدم قبول الدعوى ، و تم استئنافه من طرف المدعي فصدر قرار استثنائي ملف عدد 2019/8206/5274 بتاريخ 2020/09/23 قضى بتأييد الحكم رفقة ، ملتصا في الطلب الأصلي الحكم برفض الطلب و في المقال المضاد الحكم بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم ، وبإجراء خبرة مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته بعد الخبرة وضموم الحكم بالنفاذ المعجل و بجعل الصائر على الطرف الآخر ، وادلى بنسخة من الجواب على الإنذار مع محضر تبليغه و ضرورة من الحكم الابتدائي مع صورة لمنطوق القرار الاستثنائي .

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي بواسطة نائبه بتاريخ 2021/10/12 والذي عقب من خلالها بأن المدعى عليه لا ينازع في الصفة بتاتا بإقراره بمذكرته الجوابية و تقديمه طلب مضاد يقي بالتعويض و بخصوص الطلب المضاد يسند النظر مع التصريح بأن التعويض المسبق لا محل له في نازلة الحال ، ملتصا تمتيعه بما ورد في مقاله الافتتاحي مع اسناد النظر فيما يتعلق في الخبرة المطلوبة بصورة لحكم و طلب تبليغ انذار مع محضر تبليغه و شهادة تسليم و طلب تبليغ جواب على الإنذار و طلب سحب مبالغ و طلب شهادة الإيداع و مقال مختلف .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هاته المحكمة بتاريخ 02/11/2021 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير عبد الرفيع (ب).

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة للمدعي بواسطة نائبه بتاريخ 2022/05/31 والذي عقب من خلالها بأن الخبير حدد حق الايجار في مبلغ 94.000 درهم والحال أن المنطقة التي يتواجد بها المحل تعرف ركودا اقتصاديا ومحلات الكراء لا تتجاوز 1500,00 درهم إلى 2000.00 درهم ، وأن ما خلص اليه الخبير بعيدا كل البعد عن الثمن المحدد من طرفه ملتصقا أساسا رفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة تقويمية مضادة على يد خبير مختص وبناء على مستنتجات بعد الخبرة للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2022/05/31 والذي عقب من خلالها بأن تقرير الخبير افتقر لعدة عناصر مادية ومعنوية لم يتضمنها التقرير بذكر مواصفاته المادية للمحل موضوع الخبرة خصوصا وأن المحل يوجد في موقع تجاري له أهميته التجارية ، ملتصقا أساسا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة مضادة واحتياطيا أعمال اجتهاد المحكمة في تحديد التعويض المحكوم به وبصفة احتياطية جدا المصادقة على تقرير الخبرة والحكم بتعويض قدره 105.000 درهم وبالنفاذ المعجل وتحميل الطرف الآخر الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الخبرة التي انجزها السيد الخبير لم تكن موضوعية بالاساس بحيث اعتمدت أن المحل المراد افراغه هو مجرد مرآب لا غير في حين ان العارض يستغل المحل باعتباره ملحقا تجاريا لنشاطه التجاري الذي هو المطبوعة السريعة وهو النشاط الذي يستلزم فضاء تابع للمطبعة قصد وضع المعدات والالات والمطبوعات وكل ما يدخل في هذه الحثيات تستلزم الاهتمام بها واحتسابها اغفلها السيد الخبير جانبا القيمة الحقيقية في تقديره لقيمة الإفراغ باعتبار ان تواجد هذا الأخير في منطقة صناعية لها خصوصياتها المتنوعة بالإضافة الى الفضاء الذي يستغله في حيز بنائي مقارنة مع المحلات التجارية المجاورة له ، وبعبارة الخبير الوارد في خبرته بكون المحل مغلق يرجع ذلك الى سبب الظروف الاحترازية التي اجتاحت النشاط التجاري وهو السبب الذي الزم العارض اغلاق المحل طوال هذه المدة ، علما بان هدف المستأنف عليه من افراغ العارض للمحل هو المضاربة على العقارات خاصة اذا علمت المحكمة ان المحل يوجد في نقطة تجارية مهمة ، مضافا الى ذلك ان المستأنف عليه يتعسف في قبض الواجبات الكرائية كلما حل اجل الاداء وبالتالي يلجىء العارض الى تحمله مصاريف قضائية فوق واجب الكراء وذلك باتباع مسطرة العرض العيني وما يلزمه من مصاريف قضائية وأن العارض يستأنف في مقاله الاستئنافي هذا على كون الخبرة لم تكن مستوفية لكل العناصر المتوفرة والمتواجدة بالمحل وان مبلغ التعويض ضعيف جدا لا يتناسب والاصل التجاري مع حفظ حق العارض في المستنتجات على الخبرة المضادة وأنه يلتمس قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا الغاء و بعد التصدي الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بالافراغ والتعويض واحتياطيا الحكم باجراء خبرة مضادة عن المحل المطلوب افراغه و حفظ حق العارض في تقديم مستنتجاته بعد الخبرة واحتياطيا جدا الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة والحكم تبعا لذلك للمستأنف عنه مبلغ 65.800.00 درهم وحفظ حق العارض في الرد على كل جديد وتحميل الطرف المستأنف عليه الصائر مع النفاذ المعجل .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 23/11/2022 جاء فيها أنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي فإن الطرف المستأنف يعترف ويقر بكونه أغلق المحل التجاري موضوع الدعوى طوال هذه المدة وأن هذا الإقرار في حد ذاته يؤكد ما تم إثارته في المرحلة الابتدائية عندما أثبت واقعة الإغلاق المستمر والدائم سواء عن طريق شهادة السيد قائد الدائرة أو طريق الصور أو المعاينات التي قامت بها المفوض القضائي بحيث ثبت ثبوتا قطعيا على كون المحل مغلق ولا تمارس فيه أي نشاط وأن السيد الخبير عندما حضر إلى المحل التجاري موضوع الخبرة لم يجد بداخله أي شيء يذكر لا من أدوات أو آلات أو أوراق مودعة به وأن ما أثير من واقعة تعسف في قبض الوجيبة الكرائية هو أمر بعيد كل البعد عن الحقيقة والواقع مادام المكتري غير ملزم بأداء الوجيبة الكرائية

إلا عند المطالبة بها على اعتبار أن الكراء مطلوب وليس محمول وبالتالي فإن المصاريف القضائية المتحدث عنها التي تكبدها الطرف المستأنف تدخل في باب أداء المصاريف القضائية ليس إلا ، ملتصقا بالحكم برفض جميع الدفوعات المثارة في المقال مع إبقاء الصار على رافعه.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 30/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 07/12/2022.

## محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

و حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به من تعويض على الإفراغ على اعتبار أن الخبرة ام تكن موضوعية باعتبارها المحل مجرد مراب في حين أنه يستغل هذا المحل كملحق تجاري لنشاطه التجاري الذي هو مطبوعة سريعة و هو النشاط الذي يستلزم فضاء تابع له قصد وضع المعدات و الآلات و المطبوعات و أن عبارة أن المحل مغلق يرجع إلى سبب الظروف الاحترازية الناتجة عن وباء كورونا ، كما أن الهدف من الإفراغ هو المضاربة العقارية إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ تبين بالإطلاع على تقرير الخبير المنتدب ابتدائيا السيد عبد الرفيق (ب.) أن الأمر يتعلق بمحل عبارة عن مخزن يستعمل كملحق و مستودع تستغله شركة (م. س.) بمساحة إجمالية قدرها 40 متر مربع تقريبا بمشاهدة 700 درهم و أنه بالنظر لطبيعة المحل كمخزن و مستودع ملحق بأصل تجاري فإنه لا يتوفر على أي عنصر معنوي من قبيل السمعة التجارية و الزبناء و الموقع باستثناء الحق في الكراء و قد خلص السيد الخبير إلى اقتراح تعويض عن حق الكراء في مبلغ 64.800 درهم باعتماد سومة سوقية قدرها 1800 درهم ( 700-2500 ) لمدة 36 شهرا في حين أن باقي العناصر المتعلقة بتكاليف الشراء و مصاريف التجهيز للمحل الجديد لا تستند على أساس قانوني في غياب أي مقتضى قانوني يعتبر هذه العناصر من مشمولات التعويض ، مما يستوجب استبعادها و هو الأمر الذي انتهى إليه الحكم المستأنف عن صواب ، مما يتعين معه التصريح بتأييده .

حيث أنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنف .