

**Calcul de l'indemnité d'éviction :  
la cour écarte les chefs de  
préjudice non prévus par la loi  
49-16, notamment le gain  
manqué et les frais de  
réinstallation (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64724	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5010
<b>Date de décision</b> 20221110	<b>N° de dossier</b> 2090/8206/2022	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Préjudices réparables, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Exclusion du gain manqué, Exclusion des frais de réinstallation, Droit au retour du preneur, Congé pour démolition et reconstruction, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction provisionnelle due au preneur pour démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les chefs de préjudice réparables. Le tribunal de commerce avait fixé cette indemnité en se fondant sur un rapport d'expertise contesté par le preneur, qui en sollicitait la majoration. Après avoir ordonné une nouvelle expertise en cause d'appel, la cour en écarte partiellement les conclusions. Elle rappelle, au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16, que seuls les préjudices liés à la perte du fonds de commerce, incluant le droit au bail, la clientèle, les améliorations et les frais de déménagement, sont indemnisables. La cour exclut donc du calcul les postes relatifs au gain manqué et aux frais de réinstallation dans un nouveau local, comme n'étant pas prévus par la loi. Faisant usage de son pouvoir souverain d'appréciation sur la base des éléments légalement admissibles, elle fixe souverainement le montant de l'indemnité. Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité, qui est majoré.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة احمد (ل.) بن ابراهيم بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 04/04/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 10363 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/11/2021 في الملف عدد 6203/8205/2020 والقاضي الحكم على المدعى عليها شركة (ج. ا. ا.) في شخص ممثلها القانوني بادائها لفائدة الطرف المدعي السادة ورثة احمد (ل.) بن ابراهيم مبلغ التعويض الاحتياطي محدد في 723.000,00 درهم المستحق للمدعي في حالة حرمانه من الرجوع الى المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، وتحميل المدعى عليها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفين ورثة احمد (ل.) بن ابراهيم تقدموا بواسطة نائبهم بتاريخ 03/09/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم توصلوا من المدعى عليها بإنذار مؤرخ في 25/06/2019 من اجل الافراغ للهدم واعادة البناء وان هذه الاخيرة استصدرت في مواجعتهم حكما ابتدائيا تحت عدد 718 بتاريخ 03/02/2020 في الملف عدد 10901/8219/2019 قضى بالمصادقة على الانذار بالافراغ من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مقابل تعويض مؤقت تؤديه المدعى عليها يوازي كراء ثلاث سنوات حسب السومة الكرائية المعمول بها وقت الافراغ، وبانهم يتشبهون بحقهم في الرجوع وتمسكهم بحق الاسبقية وفي هذا الشأن وضمنا لهذا الحق تم سلوك مسطرة الاعلان عن هذا الحق تفعيلا لمقتضيات المواد 9 و 10 و 11 و 12 و 13 من القانون المتعلق بالبراءة التجارية وبان تصميم البناء المدلى به في الملف التجاري 10901/8219/2019 وبإقرار المدعى عليها بمقالها الاصيلي في ان مشروعها يشمل عدة محلات تجارية تفوق عدد المحلات المتواجدة حاليا بالرسم العقاري موضوع الدعوى، والتمس لأجله الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعين التعويض الاحتياطي المستحق لهم بعد مراعاة جميع الاضرار اللاحقة بهم بسبب افراغهم من المحل وفقدانه لعناصره المادية والمعنوية والحكم عليها بأدائها لهم هذا التعويض في حالة حرمانهم من حقهم في الرجوع الى المحل المذكور بنفس المواصفات بالرسم العقاري وكذا في حالة عدم انجازها لأشغال البناء داخل الأجل المحددة قانونا والحكم لهم بتعويض مسبق قدره 10000 درهم وبإجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتمالي المستحق لهم مع حفظ حقهم في التقدم بمطالبهم الختامية بعد انجازها وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وارفق المقال بنسخة من حكم ابتدائي، نسخة من قرار استئنافي، وصل كراء، صورة لرسم ارائة، نسخة من مقال، نسخة اشعار غير قضائي في شان الرجوع بعد الهدم واعادة البناء ونسخة من جدول التصريحات الضريبية

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها بتاريخ 28/10/2020، دفع من خلالها اساسا بعدم القبول لكون الطرف المدعي تقدم بطلب اجراء خبرة كطلب أصلي وفي الموضوع تؤكد بان الطرف المدعي لم يتقدم خلال سريان دعوى الافراغ للهدم واعادة البناء بمقال مضاد يطلب فيه التعويض الاحتياطي مما يكون معه طلبه الحالي عقب صدور قرار نهائي غير مقبول بعلته انه أصبح سابق لأوانه وينبغي التصريح بعدم قبوله.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1020 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 11/11/2020 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهدت للخبير السيد محمد (ل.) الذي أودع تقريره في الموضوع بتاريخ 15/02/2021

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب الطرف المدعي بتاريخ 10/03/2021، يؤكد من خلالها بان الخبرة انجزت خارج الضوابط القانونية وكذلك ما جاء به الحكم التمهيدي بحيث لم يلتزم بتحديد مساحة المحل ولم يعمل على وصفه وصفا دقيقا فضلا على انها غير موضوعية، ملتصقا اساسا الحكم لفائدتهم تعويضا محدد في 2.500.000,00 درهم مع النفاذ المعجل والصائر واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة جديدة.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها بتاريخ 10/03/2021، يلتصق من خلالها المصادقة على الخبرة المنجزة وتحديد التعويض الاحتياطي في مبلغ 638000,00 درهم في حالة عدم تمكين الطرف المدعي من ارجاعه للمحل موضوع الدعوى.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 591 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 24/03/2021 والقاضي بإجراء خبرة ثانية عهدت للخبير محمد (أ.) الذي أودع تقريره بتاريخ 10/05/2021

وبناء على الحكم رقم 1213 الصادر بتاريخ 16/6/2021 القاضي بإجراء خبرة تقويمية تحكيمية تعهد للخبير موسى (ج.).

وبناء على مذكرتي الخبرة المدلى بها من الطرفين.

و بتاريخ 03/11/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بكون محكمة الدرجة الاولى وان كانت قد أشارت في حيثيات الحكم الابتدائي إلى أن تحديد امر التعويض عن الضرر الناتج عن الإفراغ إنما يعود للسلطة التقديرية للمحكمة وحدها وتستقل به دون سواها مستدلة بالقرار الصادر عن محكمة النقض إلا أنها اعتمدت بالكلية على خبرة الخبير موسى (ج.) رغم ما أثير بشأنه بالمذكرة بعد الخبرة من دفع وأوجه دفاع جدي بل تبنت جملة وتفصيلا التحديد المسطر بتقرير دون زيادة أو نقصان الشيء الذي أثر بشكل فعال على توجه المحكمة الابتدائية فبخصوص خرق مقتضيات المادة 64 من ق.م.م وعدم التقيد بمقتضياتها إن الخبير موسى (ج.) خرق مقتضيات المادة 64 من ق.م.م التي يستلزمها القانون وضدا على منطوق الحكم التمهيدي الذي توصل به ذلك انه لم يلتزم بما جاء بالحكم التمهيدي الذي امرت به المحكمة ولم يشر في الخبرة المنجزة الى بعض المصاريف التي انفقها العارضون وان من لم يحترم المساطر المتبعة قانونا رغم وضوحها فلا ثقة ولاضمانات في مضمون العمل الذي سيعمل على انجازه وأنه بالرجوع لتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير موسى (ج.) نجد أنه تجاهل وثائق المقارنة رغم الإشارة إليها في مرفقات الخبرة وأنه لم يبرر هذا التجاهل لقرار استئنافي وتقرير الخبرة المعتمد من طرف قضاء الحكم حول تقويم التعويض الذي أصبح محكوما به وكذلك أن المحكمة الزمت الخبير بناء على الحكم التمهيدي الرامي إجراء خبرة تقويمية تحكيمية بأن يحدد ما أنفقه المكترين على المحل من تحسينات واصلاحات وهذا عكس ما جاء في تقرير الخبرة المنجزة حيث يتبين أن الخبير عاين مصاريف التحسينات واصلاحات على المحل الثابتة بفواتير مرفقة بتصريح الكتابي المدلى به للخبير والتي تحدد قيمتها اجمالية في مبلغ 236.820,00 درهم وهذا مالا ينطبق على تقرير الخبرة المنجزة والتي حددت مصاريف الاصلاحات المنجزة في مبلغ 30000 درهم دون بيان التاصيل الذي اعتمده في هذا التحديد وان الخبير أغفل في تقرير الخبرة المنجز ذكر وثيقة التصريح الضريبي لسنة 2015 و المرفقة بالتصريح الكتابي المدلى به للخبير والتي تفيد ان العارضين أنفقوا ما يزيد مبلغه على 79700,00 درهم على الرغم من اعتماده للتصريحات الضريبية بداية من سنة 2015 هذا الامر الذي يخالف القانون كذلك حيث ان المحكمة الزمت الخبير باعتماد اربع السنوات الاخيرة للتصريحات الضريبية اي بداية من سنة 2016 وليس سنة 2015 ولعل المنطق كما تم ذكره سابقا أن الأصل التجاري الذي تطور منذ سنة 1996 تاريخ القرار قد عرف نموا وزيادة من الإمتيازات سواء من حيث ازدهار الموقع الاستراتيجي بمنطقة المعاريف أو من حيث الزبناء والسمعة التجارية أو من حيث ارتفاع قيمة الكراء بالمنطقة ناهيك عن التحسينات التي أدخلت على المحل والتي تثبتها الفواتير المدلى بها والتي تصل إلى ما يناهز 236.820,00 درهم وبذلك يكون الخبير موسى (ج.) قد خالف الواقع والقانون على حد سواء ولم يلتزم بما جاء بالحكم التمهيدي كما إن الحكم الابتدائي لم يجب عن أوجه

الدفاع المثار أعلاه مكتفيا بالقول أن المحكمة تستند إلى سلطتها التقديرية في تحديد التعويض ، ملتزمين أساسا بتأييد الحكم الابتدائي وتعديله وذلك بالرفع من مبلغ التعويض الاحتياطي المحكوم به الى مبلغ 1.400.000.00 درهم مع تحميل المستأنف عليها الصائر واحتياطيا اجراء خبرة حسابية .

وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم الابتدائي

وبجلسة 01/06/2022 ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة ختامية تعرض فيها أن محكمة الدرجة الأولى اصدرت حكما وتمهيدا بتاريخ 11/11/2020 قضى باجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري موضوع النزاع أنجزها الخبير السيد محمد (ل.) الذي حدده في مبلغ 638.000,00 درهم والتي ثم الطعن فيها مما ارتأت محكمة الدرجة الأولى اجراء خبرة حسابية ثانية بموجب الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 24/03/2021 أنجزها الخبير محمد (أ.) الذي حدد التعويض الاحتياطي في مبلغ 1.060.014,00 درهم وبعد الطعن فيها عاينت المحكمة ان هذه الخبرة حددت تعويضات غير مستحقة قانونا مما قررت بموجب الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 16/06/2021 اجراء خبرة ثالثة تحكيمية أنجزها الخبير السيد موسى (ج.) والذي حدد التعويض الاحتياطي في مبلغ 723.000,00 درهم وأن المستقر عليه قضاء كون أمر تحديد التعويض عن الضرر الناتج عن الافراغ يعود للسلطة التقديرية للمحكمة وحدها تستقل به دون سواها عملا بالاجتهاد القضائي القار لمحكمة النقض في القضايا المماثلة صادقت محكمة الدرجة الأولى على الخبرة التحكيمية المنجزة من طرف الخبير موسى (ج.) وقضت بتحديد التعويض الاحتياطي في مبلغ 723.000,00 درهم والمستحق للطرف الطاعن في حالة حرمانه من حق الرجوع للمحل موضوع النزاع مجيبة في ذات الوقت عن جميع الدفع المثار بمقتضى المقال الاستثنائي معلة الحكم المستأنف تعليلا قانونيا وواقعا مما تكون العارضة بمقتضاه وتفاديا للتكرار متمسكة بالتعليل المعتمد ابتدائيا والمصادف للصواب واقعا وقانونا ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته ورد الطعن بالاستئناف لانعدام ارتكازه على اساس واقعي وقانوني .

وبتاريخ 22/6/2022 صدر قرار تمهيدي عدد 575 قضى باجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الواحد (ش.) والذي خلص في تقريره الى تحديد التعويض في مبلغ 1.010.000.00 درهم

وبجلسة 20/10/2022 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمستنتجات بعد الخبرة يعرضون من خلالها انه بعد مقارنة المبلغ المطالب به من طرفهم والمبلغ المحدد في الخبرة المنجزة من طرف الخبير نجدهما متقاربين ، ملتزمين احتياطيا المصادقة على تقرير الخبرة وبإدلاء المستأنف عليها التعويض المستحق والمحدد في مبلغ 1.010.000.00 درهم وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبنفس الجلسة ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة بعد الخبرة تعرض من خلالها انه يتبين من تقرير الخبير احتسابه تعويضا عن مصاريف الاستقرار بمحل جديد ومبلغ ذلك 105.700,00 ده وتعويضا عن تكاليف تجهيز محل مماثل ومبلغ ذلك 15.000,00 ده أي ما مجموعه 120.700,00 ده وهما تعويضين غير مستحقين قانونا اعتمادا على المادة 7 من القانون رقم 49.16 مما ينبغي خصمهما من التعويض الاحتياطي الاجمالي المقترح إذ يصبح المتبقى كتعويض احتياطي ما قدره 889,300,00 درهم، وانه عكسا عن ما ذهب له الخبير فان جميع الخبراء المختصين في ميدان تقويم الاصول التجارية درجوا على احتساب هذا التعويض عن حق الاجار على اساس الفرق بين السمتين الكرائيتين المقترحة من الخبير والمؤداة حاليا على اساس احتساب 4 سنوات على الاكثر اي ما يوازي 48 شهرا عوضا عن 60 شهرا المعتمدة من طرف الخبير مما يتعين خصم التعويض الزائد عن المستوجب وقدر 139,300,00 درهم ، وان العارضة تكون محقة في خصم هذه التعويضات غير المستحقة قانونا من التعويض الاحتياطي المقترح من طرف الخبير 750.100,00، وانه يتجسد على ضوء هذه المعطيات أن التعويض الاحتياطي المحكوم به ابتدائيا وقدره 723.000,00 درهم والمستحق للطرف الطاعن في حالة حرمانه من الرجوع إلى المحل التجاري موضوع النزاع مصادفا للصواب، ملتزمة التصريح بتأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته ورد الطعن بالاستئناف لانعدام ارتكازه على اساس واقعي وقانوني.

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/10/2022 حضر نائبا الطرفين وادليا بمذكرتي بعد الخبرة اكداها، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة

لجلسة 10/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون اوجه استئنافهم وفق ما سطر اعلاه

وحيث انه وامام منازعة الطاعنين في الخبرة المنجزة ابتدائيا وكذا في التعويض المحكوم به امرت المحكمة باجراء خبرة جديدة اسندت مهمة القيام بها للخبير عبد الواحد (ش.) الذي وضع تقريره في الملف حدد من خلاله التعويض المستحق للمكترين عن فقدان اصلهم التجاري في مبلغ 1.010.000 درهم .

وحيث ان تقرير الخبرة جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية فهو مقبول شكلا .

وحيث ان السيد الخبير وان كان صائبا عند تحديده لحق الكراء في مبلغ 696000 درهم بالنظر لموقعه الذي يوجد بحي المعاريف الدار البيضاء مساحته البالغة 32 متر مربع وسومته المتواضعة 400 درهم وطول مدة الكراء منذ 1978 وكذا نوع النشاط الممارس به بيع الملابس كما انه كان موفقا عند تحديده للسمعة والزبناء استنادا الى معدل سنة من الدخل الصافي وكذا عند تحديده التحسينات والاصلاحات والتي اعتمد لتحديدها على الفواتير المدلى بها اخدا مدة الاهتلاك بعين الاعتبار عند هذا التحديد الا انه لم يكن صائبا لما حدد التعويض عن ما اسماه الربح الضائع وكذا مصاريف الاستقرار وتكاليف محل مماثل والحال ان هذه التعويضات غير منصوص عليها في المادة 7 من قانون 16-49 ويتعين بالتالي استبعاد التعويض عنها .

وحيث ان المحكمة بعد مراعاتها جميع الاضرار اللاحقة بالمكترين سبب الافراغ بما في ذلك مصاريف الانتقال ارتأت تحديد التعويض عن الافراغ في مبلغ 820.000 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من مبلغ التعويض المحكوم به الى 820.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.