

**Éviction pour cause de péril :
l'indemnité due au preneur
n'inclut ni les frais de
réinstallation ni le coût d'un
local similaire (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60442	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1172
Date de décision 20230215	N° de dossier 2022/8225/5414	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de réinstallation, Expertise judiciaire, Exclusion de l'indemnisation, Éviction pour péril, Éléments indemnisables, Droit de retour du preneur, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un local commercial menaçant ruine, la cour d'appel de commerce précise les chefs de préjudice indemnisables. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur au paiement d'une indemnité dont le montant était contesté par les deux parties, le preneur sollicitant en outre son maintien dans les lieux jusqu'au début des travaux. La cour écarte ce dernier moyen en relevant que l'état de péril impose une libération immédiate des lieux, le droit au retour du preneur étant par ailleurs garanti par les dispositions de l'article 13 de la loi 49.16. Sur le calcul de l'indemnité, la cour valide l'expertise judiciaire en ce qu'elle retient la valeur du droit au bail, la perte de clientèle et les frais de déménagement. Elle juge cependant, au visa de l'article 7 de la même loi, que les frais de réinstallation et le coût d'acquisition d'un local similaire ne constituent pas des préjudices réparables et doivent être exclus de l'évaluation. Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé sur le seul quantum de l'indemnité.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث قدم الاستئناف الصلي والفرعي مستوفيان للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهما مقبولين شكلا.

في الموضوع :

المحكمة

حث عرض كل من المستأنف اصليا والمستأنف فرعيا استئنافهما في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه إذا كانت الفقرة الثانية من الفصل 13 من قانون 49.16 تنص على أنه " لا يكون المكثري محقا في الرجوع أو في الحصول على التعويض وفق الفقرات أدناه إلا إذا تم بناء المحل أو إصلاحه داخل أجل ثلاث سنوات الموالية لتاريخ الافراغ ويكون المكثري محقا في الرجوع إلى المحل إذا اعرب عن رغبته في الرجوع اثناء سريان دعوى الافراغ وإذا لم يعرب عن رغبته فإن المكثري يكون ملزما تحت طائلة التعويض عن فقدان الأصل التجاري باخبار المكثري بتاريخ الشروع في البناء ومطالبته بالاعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل بهذا الاخبار" لذلك فالمادة أعلاه حددت أجل بناء المحل في ثلاث سنوات الموالية لتاريخ الافراغ وبذلك فإن ملتزم المستأنف بالحكم بتحديد أجل للمستأنف عليه لانتهاء عملية البناء محدد قانونا في ثلاثة سنوات أما القول ببقائه في المحل إلى حين الشروع في اعمال الهدم فهو مردود طالما أن الأمر يتعلق بإفراغ محل آيل للسقوط الذي يستلزم الاستعجال في الافراغ كما أن حقه في الرجوع إلى المحل فهو منظم وفق الاجراءات المسطرية المشار إليها أعلاه. مما يتعين معه رد الدفع أعلاه.

حيث إن الخبير بعدما حدد مساحة المحل وموقعه ومساءلات بعض الوكالات العقارية وبعض ذوي الاختصاص جعل السومة الكرائية تتراوح بين 15000,00 درهم و 18000,00 درهم ليخلص إلى أن السومة الواجبة 16500,00 درهم وأخذا بعين الاعتبار مدة اعتماره للمحل منذ الستينات لقد فعل معامل سبع سنوات ليحصر التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 1369289 درهم اما عن السمعة والزبناء فقد قدر التعويض عنها في نسبة 30% من معدل قدر المعاملات للسنوات الأربع الأخيرة وفي مدة 3 سنوات من المدة التي قضاها المستأنف في المحل وهي معايير دقيقة تمت بناء على تصاريح ضريبة مدلى بها كما أنه حدد مصاريف الاصلاحات وفق ما جاء في البيانات الختامية المدلى بها التي هي 75047,48 درهم محدد في نسبة 50% من هذا المبلغ اما مصاريف الرحيل فقد حددها في مبلغ 10.000 درهم أما عن مصاريف الاستقرار وتكاليف محل مماثل فيتعين استبعادها لكونها لا تندرج ضمن العناصر الواجب التعويض عنها وفق ما ينص عليه الفصل 7 من قانون 49.16.

وحيث تاسيسا على ما سبق يتعين تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض في 1.665.517,01 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

أما عن التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية فقد قدرها في نسبة 30% من معدل قدر المعاملات للسنوات الأربع الأخيرة في مدة ثلاث سنوات من المادة التي قضاهما في المحل وهي معايير تقنية دقيقة تمت بناء على معطيات ثابتة مما يتعين الأخذ بها كما أنه حدد تعويض الموازي لاصلاحات والتحسينات فنسبة 50% من قيمة المعدات والتحسينات المضمنة بالبيانات الختامية كما حدد مبلغ 10.000,00 درهم عن تكاليف الرحيل بينما يتعين استبعاد مصاريف الاستقرار وكذا تكاليف المحل المماثل لكونها لا تندرج ضمن العناصر الموجبة للتعويض وفق ما ينص عليه الفصل السابع من قانون 49/16.

حيث تاسيساً على ما سبق يتعين تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض عن الافراغ في مبلغ 1.665.749,01 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائياً علنياً وحضورياً.

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض 1.665.749,01 درهم مع جعل الصائر بالنسبة.