

Indemnité d'éviction : La cour d'appel apprécie souverainement les composantes de l'indemnité, notamment le droit au bail calculé sur la base de la valeur locative de marché (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63335	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4239
Date de décision 20230627	N° de dossier 2022/8206/2187	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Valeur locative de marché, Pouvoir d'appréciation du juge, Perte des éléments du fonds de commerce, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la fixation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un local commercial, la cour d'appel de commerce précise les modalités de son évaluation. Le tribunal de commerce avait alloué une indemnité sur la base de sa propre appréciation, s'écartant des conclusions d'un premier rapport d'expertise. Le débat en appel portait principalement sur la méthode de calcul de l'indemnité, le bailleur contestant le montant au regard des déclarations fiscales et le preneur revendiquant une évaluation fondée sur la valeur du pas-de-porte. La cour écarte la méthode fondée sur la valeur du pas-de-porte, lui préférant une approche qu'elle juge plus précise, basée sur la valeur locative de marché de locaux similaires. Elle retient que la détermination du droit au bail doit reposer sur des critères objectifs tels que la durée de la relation contractuelle et l'emplacement du bien. La cour valide par ailleurs l'évaluation par l'expert des autres composantes de l'indemnité, notamment la perte de la clientèle calculée sur la base des revenus déclarés, ainsi que les frais de déménagement, tout en considérant que les frais d'aménagement invoqués par le preneur correspondaient à des installations amorties. En conséquence, la cour d'appel de commerce accueille partiellement l'appel du bailleur et réforme le jugement entrepris en réduisant le montant de l'indemnité d'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف مما يكون المقال الاستئنافي المقدم من طرف السيد امحمد (ل.) والمؤدى عنه بتاريخ 18/4/2022 وكذا المقال الاستئنافي المقدم من طرف السيدة حياة (ل.) المؤدى عنه بتاريخ 27/4/2022 مستجمعين لباقى الشروط الشكلية القانونية من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبولهما.

محكمة الاستئناف

حيث أسس الطاعنان أوجه استئنافهما كما هو مسطر أعلاه

وحيث إنه من أجل تحديد التعويض المستحق للمستأنف عليها السيدة حياة (ل.) مقابل افرأها من المحل موضوع الدعوى بعلة الاستعمال الشخصي فقد أمرت المحكمة الابتدائية التجارية تمهيدا بإجراء خبرة عهد للقيام بها الخبير السيد ابن الزيات عبد الحق والذي خلص في تقريره الى تحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 277000 درهم الا أن المحكمة الابتدائية قضت بتعويض قدره 200.900,00 درهم بناء على سلطتها التقديرية، كما أمرت محكمة الاستئناف التجارية بإجراء خبرة يقوم بها السيد عمر العلمي والذي خلص في تقريره إلى تحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 230.000,00 درهم، وأنه بالنظر للفرق بين ما خلصت إليه الخبرة الأولى والثانية وبناء على أنها كانت محل منازعة من الطرفين أمرت هاته المحكمة بإجراء خبرة ثالثة عهد بها للخبير السيد عبد الواحد الشراي والذي خلص في تقريره إلى تحديد التعويض عن الإفراغ المستحق للمستأنف عليها حسب طريقتين اما في مبلغ يوازي 256.000,00 درهم يتم احتسابه استنادا الى ما يسمى الساروت اعتمادا على السومة الكرائية التي تؤدي ، واما تحديده في مبلغ 175.000,00 درهم اعتمادا على السومة الكرائية الحالية لمحل مماثل

وحيث عاب الطاعن السيد امحمد (ل.) على الخبرة المنجزة في الملف من طرف الخبير عبد الواحد شراي من كون هذا الاخير حدد تعويضا مغالى فيه دون ان يعتمد على التصاريح الضريبية التي اكدت عليها المادة 7 من القانون 16/49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

لكن وحيث انه بالرجوع الى تقرير الخبرة المذكور يتبين ان الخبير اعتمد في تحديد التعويض المستحق للمكثري عن فقدان عناصر الأصل التجاري (الزبناء والسمة والاسم التجاري) على معيار معدل الدخل السنوي الخاضع للضريبة وعلى معيار المعاملات المطبقة على رقم الاعمال لتحديد 25 في المائة وحدد التعويض عن فقدان هاته العناصر في مبلغ 58.680,00 درهم وان المحكمة في اطار سلطتها التقديرية ارتأت التخفيض منه وجعله في حدود مبلغ 58.000,00 درهم.

وحيث انه بخلاف ما تمسكت به الطاعنة السيدة حياة (ل.) في استئنافها من ضرورة احتساب التعويض عن الإفراغ اعتمادا على الطريقة التي تأخذ بمبلغ الساروت عند احتساب التعويض في الكراء والمشار اليها في التقرير وذلك لكون السومة الكرائية في ملف النازلة منخفضة لا تتعدى 300 درهم شهريا ، فان المحكمة باطلاعها على تقرير الخبرة تبين لها بان الطريقة الثانية المعتمدة من طرف الخبير السيد الشراي في تحديد التعويض عن الحق في الكراء اكثر دقة وتعتمد على معايير محددة إذ أشار الخبير إلى أن السومة

الكرائية للمحلات التجارية المماثلة تتراوح ما بين 1300 درهم و1500 درهم شهريا أي ما يعادل 1400 درهم وتم تقدير حق الإيجار في 5 سنوات اعتمادا على موقع المحل ومدة العلاقة الكرائية وتم تحديده في مبلغ 66.000,00 درهم مما يتعين اعتماده.

وحيث إنه بخلاف ما تمسكت به المستأنفة حياة (ل.) حول مصاريف الانتقال من المحل المكروى إلى محل جديد فإن المبلغ المقترح والمحدد في 5000 درهم يعتبر مناسبا باعتبار أن الخبير قام بمعاينة التجهيزات التي يتطلب الأمر نقلها وحصرها وارتكز عليها عند تقدير هذا التعويض استنادا لما يتوفر عليه من معرفة في هذا الميدان.

وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة (حياة ل.) حول عدم موضوعية ونقصان التعليل وإغفال الخبير للوثائق الموضوعية رهن إشارته وتجاهله عند احتساب ما أنفقته المستأنفة على التحسينات والإصلاحات الثابتة بمقتضى الفواتير الأربعة فإنه بالرجوع إلى التقرير يتبين أن هاته الإصلاحات تمت الإشارة إليها تحت بند التجهيزات التي يتم احتساب التعويض عنها كما سبق ذكره أعلاه فضلا عن ذلك فإنها قد استهلكت لطول مدة استغلالها.

وحيث إنه استنادا للعلل أعلاه يكون مجموع التعويض المستحق للمستأنف عليها عن إفراغها من المحل موضوع النزاع هو مبلغ 129000 درهم.

وحيث تبعا للأسانيد أعلاه يتعين رد الدفع المثارة من طرف الطاعنة حياة (ل.) واعتبار استئناف أحمد (ل.) جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 129.000,00 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل: قبول الاستئنافين.

في الموضوع: يرد استئناف حياة (ل.) مع ابقاء الصائر على رافعه واعتبار استئناف أحمد (ل.) جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 129.000,00 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.