

Indemnité d'éviction : la cour fixe le montant de la réparation en usant de son pouvoir d'appréciation sans être tenue par les conclusions du rapport d'expertise (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58919	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5718
Date de décision 20241120	N° de dossier 2024/8219/596	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Rapport d'expertise, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé, Clientèle et achalandage, 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 bail commercial, la cour d'appel de commerce examine la validité du congé et les composantes de la réparation. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande reconventionnelle en paiement de l'indemnité d'éviction formée par les héritiers du preneur. L'appelant contestait d'une part la validité du congé, notifié à un seul des héritiers, et d'autre part l'évaluation de l'indemnité. La cour écarte le moyen tiré de la nullité du congé, retenant que la régularisation intervenue en première instance par l'intervention des autres héritiers a purgé le vice initial, leur intérêt à agir n'ayant pas été lésé au sens de l'article 49 du code de procédure civile. Sur le fond, la cour exerce son pouvoir souverain d'appréciation de l'indemnité, se fondant sur une nouvelle expertise qu'elle module pour n'inclure que les éléments prévus par l'article 7 de la loi 49-16. Elle exclut ainsi expressément les postes de préjudice non visés par ce texte, tels que la perte de bénéfices ou les frais de courtage, les jugeant dépourvus de base légale. La cour infirme donc partiellement le jugement sur la recevabilité et le montant de l'indemnité et, statuant à nouveau, condamne le bailleur au paiement de la somme qu'elle a souverainement fixée tout en confirmant le principe de l'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطرف المستأنف بالحكم المطعون فيه مما يجعل مقالهم الاستئنافي المقدم بتاريخ 25/12/2023 مستوفي لكافة الشروط الشكلية ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع:

محكمة الاستئناف

حيث عرض المستأنفون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفع المستأنفون بطلان الانذار لتوجيهه لشخص لا صفة له و هو المسمى مولاي احفيظ (خ.) و الحال ان هذا الاخير هو احد ورثة المكتري احمد (خ.) و قد توصل بالانذار بصفة شخصية ووقع بشهادة التسليم كما تقدم بطلب مقابل خلال سريان دعوى المصادقة على الانذار بالافراغ للمطالبة بالتعويض عن نزع اليد قبل ان يتدارك باقي الورثة الامر ويتقدموا بدورهم بمقال اصلاحي خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 1/11/2023 يلتزمون فيه الاشهاد لهم باصلاح المقال المضاد بجعله مرفوع من طرف جميع ورثة احمد (خ.) و الحكم لهم بالتعويض المقابل عن الافراغ مما تكون معه مصلحتهم في الحصول على التعويض لم تتضرر عملا بمقتضيات الفصل 49 من ق م م و يبقى الدفع المثار مردود.

وحيث أمرت محكمة البداية بإجراء خبرة تقويمية للاصل التجاري عهد بها الى الخبير السيد الحسين حسون الذي انجز المهمة الموكولة اليه و وضع تقريرا بالملف خلص فيه الى اقتراح تعويض قدره 208.825,00 درهم وانه امام منازعة الطرف المكتري في نتائج الخبرة المذكورة و كونها باطلة لعدم احترام مبدأ الحضورية, اقتضى نظر هذه المحكمة الامر باجراء خبرة جديدة عهد بها الى الخبير السيد عبد الرحمان غلاف الذي وضع تقريرا بالملف تبين بالاطلاع عليه ان الامر يتعلق بمحل يتواجد ب 7 زنقة احمد سيتو انفا الدار البيضاء قبالة الباب الشمالي للسوق المركزي , تتحدد سومته الكرائية حاليا في مبلغ 150 درهم منذ 1975 ليقتصر تعويضا عن الحق في الايجار بمبلغ 174.600 درهم معتمدا سومة سوقية قدرها 5000 درهم والذي ارتأت المحكمة اعتماده بالنظر للموقع الجغرافي و ضالة السومة الكرائية المعمول بها كما حدد مبلغ 15.500 درهم عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية استنادا للتصاريح الضريبية عن سنوات 2019 _ 2020 _ 2021 _ 2022 مما يتعين الاخذ به كتعويض عن هذا العنصر المعنوي مع استبعاد التعويض المقترح عن فوات الربح مادام يدخل في احتساب عنصر الزبناء وكذا التعويض عن عنصر السمسة و مصاريف العقد والصوائر المختلفة لعدم تبريرها على اعتبار ان هذه العناصر لا تستند على أساس قانوني سليم لعدم التنصيص عليها في اطار المادة السابعة من قانون 16 _ 49 باعتبارها الاطار القانوني المؤطر لعناصر التعويض الكامل المستحق عن نزع اليد ليصبح مجموع التعويضات المستحقة للطرف الطاعن بعد اضافة مبلغ 3000 درهم عن مصاريف النقل هو 193.100 درهم.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبراء وتأخذ من الخبرة ما تراه مناسباً للوقائع والقانون كما يمكنها استعمال سلطتها لتقدير التعويض المستحق للمكتري انطلاقاً مما جاءت به من عناصر ومعطيات. وفي هذا الاطار فقد جاء في قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 07/01/04 في الملف التجاري عدد 1043/1/3/02 ما يلي " بما ان المحكمة قدرت الخبرات المنجزة في القضية واستأنست فقط بالعناصر والمعطيات الموضوعية والمواصفات الخاصة بالمحل موضوع النزاع وحددت التعويض المستحق للطاعن مستعملة سلطتها

التقديرية فهي بذلك قد بنت قرارها على تعليل سليم. " منشور بكتاب الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000-2005 للأستاذ امحمد (ل)."

وحيث ارتأت المحكمة إعمالا منها لهذا الحق بعد الأخذ بعين الاعتبار جميع الأضرار التي ستلحق بالمكترين المستأنفين حاليا وفق ما ينص عليه القانون ، تحديد التعويض في مبلغ 193.100 درهم .

وحيث ثبت أن الطاعنون أدوا الرسوم القضائية على المبلغ المطالب به حسب الثابت من تاشيرة مكتب الرسوم القضائية بمذكرة المطالب النهائية

وحيث أنه يتعين استنادا لما ذكر التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض والحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع بأداء المستأنف عليهم للمستأنفين مبلغ 193.100 درهم تعويضا عن الافراغ وتأييده في الباقي.

وحيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض و الحكم من جديد بقبوله شكلا وموضوعا بأداء المستأنف عليهم للمستأنفين مبلغ 193.100 درهم تعويضا عن الافراغ من المحل التجاري الكائن برقم 7 زنقة سيتو الدار البيضاء وتأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .