

Indemnité d'éviction : La valeur du droit au bail, déterminée en fonction de l'emplacement privilégié du local, constitue l'élément principal de l'indemnité, à l'exclusion des frais de réinstallation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61293	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3695
Date de décision 20230601	N° de dossier 2021/8206/5482	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de réinstallation, Expertise judiciaire, Éviction du preneur, Évaluation du fonds de commerce, Emplacement du local, Droit au bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant omis de statuer sur une demande reconventionnelle en indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la recevabilité et l'évaluation de cette indemnité. Le tribunal de commerce n'avait pas statué sur la demande du preneur, qui contestait également une première expertise. La cour rappelle, au visa de l'article 27 de la loi 49/16, que la demande d'indemnité est recevable pendant l'instance en validation du congé, le délai de six mois suivant la décision définitive n'étant qu'un délai butoir. Sur le fond, elle opère une distinction fondamentale entre les composantes de l'indemnité : la cour retient que la perte du droit au bail, évaluée selon les caractéristiques et l'emplacement exceptionnel du local, constitue le préjudice principal, indépendamment de la perte de clientèle ou de la pérennité du fonds de commerce. Elle écarte en revanche du calcul les frais annexes de réinstallation, au motif qu'ils ne figurent pas parmi les éléments d'évaluation légaux. Le jugement est donc infirmé et, statuant à nouveau par l'effet dévolutif, la cour condamne le bailleur au paiement d'une indemnité souverainement arbitrée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أوجه استئنافها وفقا لما سطر أعلاه.

وحيث إنه بالرجوع إلى الملف الابتدائي يتبين أن الطاعة تقدمت بطلب مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية التمسست بموجبه إجراء خبرة لتحديد التعويض المقابل لإفراغها من المحل موضوع الدعوى، وما دامت الطاعة قد تقدمت بطلبها بشكل نظامي وأدت عنه الوجيبة القضائية فقد كان على المحكمة إنذارها بأداء باقي المصاريف القضائية، انظر قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 26/01/2005 في الملف التجاري عدد 953/3/2/04 والذي جاء فيها " مصاريف قضائية وجوب أداءها داخل الأجل القانوني للطعن اما الأداء الجزئي فانه يتوجب إنذار الطاعن بأداء الباقي كما يقضي بذلك الفصل 9 من قانون 27-4-84 "

وحيث إنه وبالإضافة إلى ما ذكر أعلاه فان الطاعة أثار مجموعة من الدفوع تتعلق بالخبرة من كونها حددت قيمة العقار ولم تحدد قيمة الأصل التجاري وفقا لمنطوق القرار التمهيدي إلا أن المحكمة لم تجب على دفع الطاعة، مما يجعل حكمها مجانيا للصواب ويتعين إلغاؤه والحكم من جديد بقبول الطلب شكلا.

وحيث إنه وفي إطار الأثر الناشر للاستئناف أمرت المحكمة بإجراء خبرة جديدة أسندت مهمة القيام بها للخبير مصطفى (م.) الذي حدد التعويض في مبلغ 7.229.322,30 درهم.

وحيث إنه وأمام منازعة الطرفين في الخبرة المنجزة أمرت المحكمة بإجراء خبرة ثانية أسندت مهمة القيام بها إلى الخبير عبد الوهاب (أ.) الذي حدد التعويض المقترح للمكترية في مبلغ 6.222.494 درهم.

وحيث إنه وخلاف ما تمسك به المستأنف عليهم من كون طلب التعويض سابق لأوانه والحكم القاضي بالإفراغ لم يصبح بعد نهائيا فإنه وطبقا لمقتضيات المادة 27 من قانون 49/16 فإنه يجوز للمكتري أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار، إذ لم يتقدم المكتري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان هذه الدعوى، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ أي أن أجل 6 أشهر من تاريخ التبليغ بالحكم النهائي هو أقصى أجل لرفع دعوى التعويض، مما يجعل ما تمسك به المستأنف عليهم على غير أساس.

وحيث يتعلق الأمر حسب الخبرة المنجزة بمحل يقع بزاوية شارع الجيش الملكي وزنقة سيدي بليوط بمدينة الدار البيضاء تحدد مساحته بحوالي 346 متر مربع عبارة عن أوطيل به 34 غرفة مقابل مشاهرة قدرها 26.251,31 درهم وانه بالنظر لموقع المحل وسط المدينة بشارع من أهم شوارع الدار البيضاء الذي يعرف رواجاً مهماً وضالّة السومة الكرائية وطول مدة الكراء منذ 1943 ومساحة المحل ونوع النشاط الذي كان ممارسا فيه يتبين أن الخبير وعلى خلاف ما جاء في تعقيب المستأنف عليهم كان صائبا عندما حدد مبلغ 6.000.000 درهم كحق الإيجار نظرا لصعوبة إيجاد محل بنفس المواصفات بل استحالة إيجاد محل بنفس المنطقة التي يتواجد بها المحل وهي شارع الجيش الملكي بمدينة الدار البيضاء.

وحيث إنه إذا كان للدخل المحقق أثر فيما يخص تحديد التعويض عن الزبناء أو الربح الضائع فان الأمر يختلف بالنسبة للحق في الكراء الذي يعتمد في تحديد التعويض عنه قيمة السومة الكرائية وموقع المحل ومدى فرص الحصول على محل مماثل وبنفس المواصفات وهو ما يجعل ما عابه المستأنف عليهم على الخبرة من تحديد التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 6.000.000 درهم رغم أن الأصل

التجاري موضوع النزاع قد اندثر يفقدان السمعة والزبناء غير جدير بالاعتبار.

وحيث إن باقي التعويضات التي حددها الخبير في المصاريف الإدارية ومصاريف الربط بشبكة الماء والكهرباء ومصاريف البحث عن محل جديد والفرق بين السومتين والتي حدد لها مبلغ 222.494 درهم فهي تعويضات لا تدخل في عناصر التقويم المنصوص عليها في المادة 7 من قانون 49/16 ويتعين استبعادها.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبرة وتأخذ منها ما تراه مناسبا للواقع والقانون، وانه اعتبارا لما جاءت به الخبرة من عناصر ومعطيات فان مبلغ 6.000.000 درهم يعتبر تعويضا مناسبا.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بقبول الدعوى شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليهم لفائدة المستأنفة مبلغ 6.000.000 درهم تعويضا عن فقدان أصلهم التجاري وجعل الصائر بالنسبة.