

**Indemnité d'éviction : Le
coefficient multiplicateur du
droit au bail doit être
proportionné à l'ancienneté de la
relation locative (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60688	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2444
Date de décision 20230406	N° de dossier 2022/8206/5521	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réévaluation de l'indemnité, Notification au preneur, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Coefficient multiplicateur, Cession de l'immeuble, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Ancienneté de la relation locative	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités de notification de la cession du droit au bail au preneur. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction moyennant le paiement d'une indemnité jugée insuffisante par l'appelant.

Ce dernier soulevait l'inopposabilité de la cession du bail, faute de lui avoir été notifiée avant la délivrance du congé pour reprise. La cour écarte ce moyen en retenant que l'envoi du congé par le nouveau bailleur réalise l'information du preneur et atteint la finalité de la notification, d'autant que le preneur ne justifiait d'aucun préjudice.

En revanche, la cour fait droit à la critique portant sur l'évaluation de l'indemnité. Elle juge qu'un coefficient de 36 mois pour le calcul du droit au bail est disproportionné au regard d'une occupation de plus de quarante ans et le porte à 60 mois, en application de l'article 7 de la loi 49-16.

Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité, qui est substantiellement revalorisé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/10/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 06/07/2022 في الملف عدد 3140/8207/2021 والقاضي في الشكل قبول الطلبين الأصلي والمضاد والطلب الإصلاحي ، في الموضوع بأداء المدعي أصليا السيد رضوان (ح.) لفائدة المدعى عليه أصليا السيد محمد (ب.) تعويضا كاملا قدره 101000.00 درهم مقابل إفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الذي هو عبارة عن الدكان المستخرج من [العنوان] الرباط وتحميل رافع كل طلب صائره ورفض الباقي .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيدتبلغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل موضوع النزاع للمدعى عليه ، وأنه وجه إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي .

ملتمسا الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بطلب مضاد إلتمس العارض من خلاله الحكم بتعويض .

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير محمد (ي.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 188600.00 درهم ، وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المذكورة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على أنه وحتى يسري تفويت الملك والكراء في مواجهته يتعين على كل من المفوت والمفوت له إشعاره بالتفويت تحت طائلة عدم سريانه عليه وهو المنتفي في الدعوى الحالية بعدم تبليغ العارض بحوالة الحق ، كما أن التعويض المحكوم به هزيل جدا ولا يغطي كافة الضرر ، وأن الخبرة لم تحدد بدقة عناصر التعويض من موقع المحل ومساحته وقيمه ، سيما أن المستأنف يستغل المحل منذ سنة 1981 وليس من سنة 1990 حسب ما ذهب إليه الخبير ، كما أن أن الخبير حدد التعويض عن الحق في الكراء في 3 سنوات دون أن يبين سنده في ذلك ، ودون أن يحدده على أساس السومة الكرائية وعلى أساس مدة الإستغلال سيما أمام الموقع المتميز للمحل ، كما أن الخبير لم يحتسب مبلغ 25000.00 درهم الذي سبق للمستأنف عليه التحوز به كمقابل لإقتناء مفتاح المحل ، مضيفا أن التعويض المستحق عن الأرباح يجب أن يحدد في مبلغ 403200.00 درهم إستنادا إلى معدل الضريبة على الأرباح المهنية المحددة في مبلغ 33600.00 درهم ، كما أن محكمة الدرجة الأولى قامت بإسقاط التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية بعلّة

عدم الإدلاء بالتصاريح الضريبية، والحال أن الزبناء والسمعة التجارية تعتبر بقوة القانون عنصرا من عناصر الأصل التجاري .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب ، وإحتياطيا تأييده مع الرفع من التعويض إلى مبلغ 188600.00 درهم ، مع الأمر بإجراء خبرة .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أنه لا يعتبر أجنبيا عن العلاقة الكرائية بإعتباره يعتبر مالكا للعقار ، وبخصوص التعويض فإن المحل موضوع النزاع يعتبر مجرد دكان بسيط تعرض فيه بعض الأدوات المدرسية ولا يشتغل إلا نادرا .

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 23/03/2023 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 06/04/2023 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه لا مجال أمام الطاعن بالتمسك بعدم تبليغه بحوالة الحق في الكراء إلى المستأنف عليه ، إذ أن الواقعة المذكورة أصبحت محققة بتاريخ توصله بالإنداز بالإفراغ مادام أن المكري يبقى غير ملزم بتبليغ المكثري بحوالة الحق في تاريخ سابق لتاريخ توصل هذا الأخير بالإنداز بالإفراغ في إطار مقتضيات القانون 16.49 بإعتبار أن الغاية المذكورة تكون قد تحققت بمقتضى الإنداز بالإفراغ ، سيما أنه لا دفع بدون ضرر وأن المستأنف وبوصفه مكثريا لم يبين للمحكمة الضرر الذي لحقه من عدم تبليغه بحوالة الحق في تاريخ سابق لتاريخ توصله بالإنداز موضوع الدعوى الحالية .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة المنجزة أنها حددت التعويض عن الإفراغ في إحترام لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، إلا أن تحديد معامل 36 شهرا بالنسبة للتعويض عن الحق في الكراء يظل غير متناسب مع مدة العلاقة الكرائية والتي إمتدت منذ سنة 1981 حسب الثابت من السجل التجاري المستدل به والذي لم يكن محل منازعة من طرف المستأنف عليه، مما إرتأت معه المحكمة رفع المعامل وتحديد في 60 شهرا كأساس يحتسب بناء عليه التعويض عن الحق في الكراء .

وحيث إنه وإعمالا للمادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته وقدم العلاقة الكرائية التي تجاوزت 40 سنة وضآلة السومة الكرائية إرتأت كون مبلغ 172000.00 درهم يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 172000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة