

# Indemnité d'éviction : Le juge du fond apprécie souverainement le montant de l'indemnité due au preneur en application des critères légaux, nonobstant les conclusions de l'expertise (CA. com. Casablanca 2022)

| <b>Identification</b>                      |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>64402                        | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>4475 |
| <b>Date de décision</b><br>20221013        | <b>N° de dossier</b><br>2021/8206/5537         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                            |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Indemnité d'éviction, Baux |  | <b>Mots clés</b><br>Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Critères d'évaluation, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial |                               |
| <b>Base légale</b>                         |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel principal et d'un appel incident portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce procède à sa propre appréciation des composantes du préjudice. Le tribunal de commerce avait validé un congé pour reprise personnelle et fixé l'indemnité due au preneur sur la base d'une première expertise, dont le montant était contesté par les deux parties.

Après avoir ordonné une nouvelle expertise en cause d'appel, la cour en écarte partiellement les conclusions. Elle retient que si la valeur locative et le coefficient de majoration liés à l'ancienneté exceptionnelle du bail sont justifiés, l'indemnisation de la clientèle et de la réputation commerciale est excessive au regard des déclarations fiscales.

La cour écarte en outre toute indemnisation au titre des frais de recherche d'un nouveau local et des améliorations faute de preuve. Toutefois, exerçant son pouvoir souverain d'appréciation au visa de l'article 7 de la loi 49-16, la cour considère que le montant alloué par les premiers juges constitue une juste réparation du préjudice subi par le preneur, au regard de l'ensemble des critères légaux.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطرف المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/11/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/06/2021 في الملف عدد 7444/8219/2019 والقاضي في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الطلب، في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم السادة ورثة إبراهيم (م.) بتاريخ 12/03/2019 وبإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء وبتحميلهم الصائر وبرفض باقي الطلبات، وفي الطلب المضاد في الشكل بقبول الطلب، في الموضوع بأداء المدعى عليهم فرعيا لفائدة المدعين فرعيا مبلغ 100000.00 درهم كتعويض عن الضرر الناجم عن إفراغهم من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء وبتحميلهم الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

\*في الإستئناف الأصلي: حيث إن البين من وثائق الملف أن الطرف الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 25/10/2021، وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأداء.

\*في الإستئناف الفرعي: حيث إن الإستئناف المذكور قدم وفق شروطه الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء، بمشاهدة قدرها 150.00 درهم للمدعى عليه، وأنه وجه إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 12/03/2019.

ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري موضوع النزاع.

وبناء على إدلاء نائب الطرف المدعى عليه بمقال مضاد إلتمس العارض من خلاله الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ.

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد أحمد فلاح 121440.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المذكورة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف المستأنف في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته تجاهلت دفعه، وأن الخبرة المنجزة جانبت الصواب بعدم إعتماها على أية تصاريح ضريبية ولم تستند على أية أسس قانونية وعلمية، وجاءت مخالفة لمقتضيات المادة السابعة من القانون .16.49

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف نع تعديله بإجراء خبرة وتحديد التعويض في مبلغ 200000.00 درهم.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع إستئناف فرعي أوضح الطرف العارض من خلالها أن الخبرة إعتمدت التصاريح الضريبية، وفي إستئنافه الفرعي أوضح أن الخبرة إعتمدت في إحتساب التعويض على نشاط غير مصرح به، كما إعتمدت تصريح أحد المكترين بكون الربح الشهري يصل إلى مبلغ 4000.00 درهم.

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف مع حصر التعويض في مبلغ 65000.00 درهم.

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف بمذكرة تعقيبية أكد الطرف العارض من خلالها سابق دفعاته.

ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي.

وبناء على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد عبد الهادي بيوضة حددت التعويض عن الغفران في مبلغ 135000.00 درهم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/09/2022 أُلقي بالملف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة إلتمس الطرف العارض من خلالها المصادقة على الخبرة، كما أُلقي بالملف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضح الطرف المستأنف فرعي أن الخبير إعتبر ان مساحة المحل موضوع النزاع تبلغ حوالي 12 متر مربع ورغم ذلك حدد السومة الكرائية في مبلغ 2000.00 درهم بمعامل 5 سنوات، علما أن الخبير أحمد فلاح حدها في مبلغ 550.00 درهم بمعامل سنة واحدة، وهو ما يبين الفرق الشاسع بين الخبرتين، كما إحتسب التعويض عن الزبناء رغم أن المكترى وبممارسته نشاط بيع المواد الغذائية لن يضيع زبناءه، كما إحتساب الإصلاحات دون إثبات، ملتمسا حصر التعويض في مبلغ 80000.00 درهم، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 06/10/2022 تم تمديدها لجلسة 13/10/2022.

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعنان في إستئنافهما على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه وأمام أمر المحكمة بإنجاز خبرة جديدة بمناسبة الإستئناف المباشر أمامها تظل تلك الدفعات متجاوزة.

وحيث عاب الطاعنان على الخبرة المنجزة الدفعات المشار إليها أعلاه.

وحيث إن السومة الكرائية والمحددة في مبلغ 15000.00 درهم شهريا تبقى مناسبة مقارنة بموقع المحل موضوع النزاع ومساحته، سيما أن الطرف المكري لم يستدل للمحكمة بعقود كراء تثبت أن السومة الكرائية تقل عن المبلغ المذكور، كما أن إعتداد المعامل 5 لإحتساب التعويض يبقى مناسباً أمام إعتداد الطرف المكترى للمحل لما يقرب 57 سنة.

وحيث إن التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية يبقى مبالغاً فيه بالنظر إلى قيمة التصاريح الضريبية عن السنوات السابقة للإنداز، إلا أنه وبالمقابل فإن الخبرة شملت التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية ضمن تعويض واحد والحال أن المكترى يستحق تعويضاً عن السمعة وتعويضاً آخر عن الزبناء .

وحيث إن مصاريف الإنتقال لا يدخل فيها مصاريف البحث عن محل جديد وكذا مصاريف نقل العنوان التجاري مما يتعين معه خصمها من التعويض المحكوم به.

وحيث إنه وفي غياب إستدلال الطرف المكثري بما يثبت قيامه بإدخال تحسينات على المحل يظل التعويض عنها غير مؤسس قانونا. وحيث إن المحكمة وإعمالا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار موقع المحل ومساحته والنشاط الممارس به ومدة الكراء التي تجاوزت 57 سنة و ضآلة السومة الكرائية ، إرتأت أن المبلغ المحكوم به يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ. وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر إستئنافه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر إستئنافه.