

Indemnité d'éviction : Le juge peut réduire le montant de l'indemnité pour améliorations proposée par l'expert afin de tenir compte de leur vétusté (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60656	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2398
Date de décision 20230405	N° de dossier 2022/8206/4406	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réduction de l'indemnité, Preuve des améliorations, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Dépréciation, Confirmation du jugement, Bail commercial, Améliorations apportées par le preneur, Absence de factures	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant l'évaluation de l'indemnité due au preneur pour les améliorations apportées au local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante du rapport d'expertise et les limites de l'office du juge. Le tribunal de commerce avait fixé le montant de cette indemnité après avoir été saisi d'une demande reconventionnelle du preneur à cette fin. L'appelant soutenait que le premier juge avait statué ultra petita et que l'évaluation des améliorations était infondée en l'absence de production des factures correspondantes. La cour écarte le premier moyen, relevant que le tribunal avait été valablement saisi par la demande reconventionnelle du preneur tendant à la désignation d'un expert. Sur le fond, la cour retient que les constatations matérielles de l'expert judiciaire suffisent à établir l'existence et la consistance des améliorations, la production de factures n'étant pas une condition de leur indemnisation. Elle ajoute que le juge dispose d'un pouvoir souverain pour, au vu du rapport, ajuster le montant de l'indemnité afin de tenir compte de la dépréciation des aménagements due à leur ancienneté. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

وحيث إن الثابت بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة بالمقال الاستئنافي ان المستأنف عليه تقدم بطلب مضاد رام إلى إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الافراغ، مما يتضح معه أن ما أثاره الطاعن بخرق مقتضيات المادة 3 من ق.م.م يبقى مردودا لأن المحكمة بتت في حدود طلبات الأطراف.

وحيث أوضح الخبير بأنه عاين تواجد تحسينات في إحداث سدة خشبية إضافة إلى التجهيز بالانارة spots وتغطية الأرضية بالزليج وباقي التحسينات الأخرى، وبالتالي فإنه بمعاينة الخبير لتلك التحسينات رغم عدم إدلاء المستأنف عليها بالفواتير التي تخصصها يجعلها تحسينات قائمة وثابتة بالمعايير وحددها في مبلغ 27500 درهم، إلا أن المحكمة ومراعاة لعنصر استهلاك تلك التحسينات اعتبارا للمدة التي أحدثت بها حددتها في مبلغ 20.000 وبالتالي فهو مبلغ ينساب وكافة المعطيات التي تخص تلك التحسينات مما يتعين اعتبارها ورد الدفع المثار بخصوصها.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : بقبول الاستئناف في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف.