

Indemnité d'éviction : Le rapport d'expertise doit se conformer aux critères d'évaluation fixés par l'article 7 de la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61289	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3687
Date de décision 20230601	N° de dossier 2023/8206/1387	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Refus de renouvellement, Rapport d'expertise, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Critères d'évaluation, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur commercial, la cour d'appel de commerce examine les critères de fixation de cette indemnité au regard de deux expertises judiciaires contradictoires. Le tribunal de commerce avait homologué la seconde expertise et fixé le montant du dédommagement en conséquence. L'appelant soutenait que le premier juge aurait dû retenir la première expertise, plus favorable, ou à défaut combiner les deux rapports. La cour rappelle que l'évaluation de l'indemnité d'éviction doit se conformer aux critères limitativement énumérés par l'article 7 de la loi n° 49-16, relatifs notamment à la perte des éléments de l'actif commercial et aux frais de transfert. Elle retient que la première expertise incluait dans son calcul des éléments étrangers à cette nomenclature légale, tels que la valeur de l'emplacement ou le coût d'installations spécifiques. À l'inverse, la seconde expertise, validée par le jugement, a correctement fondé son évaluation sur les seuls éléments pertinents prévus par la loi, à savoir la perte du droit au bail, de la clientèle et de la réputation commerciale, ainsi que les frais de déménagement et les améliorations. Le jugement est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون حيث تقدم محمد (ب.) بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 16/03/2023، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6267 الصادر بتاريخ 13/06/2022 في الملف عدد 5720/8219/2021 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي " في الطلب الأصلي: بالمصادقة على الإنذار الموجه إليه بتاريخ 17/12/2022 ، و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات ، و في الطلب المضاد: بأداء المدعى عليها فرعيا تعويضا قدره 135.605,00 درهم مع تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات ". في الشكل: حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا. وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن مريم (ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/05/2021 عرضت فيه أنها تملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد 9522/45، وأن المدعى عليه يكتري منها محلا لإصلاح مضخات الرش للسيارات بمقتضى عقد مصادق على توقيعه بتاريخ 28/12/2015 بسومة كرائية قدرها 1470,00 درهم ، و أنها في حاجة ماسة لاسترجاع المحل للاستعمال الشخصي ، و أنذرت المدعى عليه بالإفراغ توصل به بتاريخ 17/12/2020 ، و التمسست المصادقة على الإنذار بالإفراغ ، و إفراغه هو من يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم مع تحميله الصائر ، و أرفقت مقالها بصورة من شهادة الملكية ، و إنذار مع محضر تبليغه، و صورة من رسم إرائته. و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد لنائب المدعى عليه بجلسة 06/09/2021 التمس فيها الحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية لتحديد الضرر الذي قد يلحقه من جراء فقدانه لأحد عناصر أصله التجاري مع الصائر، و أرفق مذكرته بنسخة من عقد كراء. و بناء على الحكم التمهيدي عدد 1604 الصادر بتاريخ 13/06/2021 القاضي بإجراء خبرة حسابية كلف للقيام بها الخبير ميلود (ب.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 203.100,00 درهم. و بجلسة 10/01/2021 أدلى نائب المدعية بمذكرة بعد الخبرة التمس فيها حصر التعويض في مبلغ 70.000,00 درهم، و إفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل. و بنفس الجلسة أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة بعد الخبرة التمس فيها المصادقة على تقرير الخبرة مع رفع مبلغ التعويض إلى الحدود المعقولة. و بناء على الحكم التمهيدي عدد 40 الصادر بتاريخ 17/01/2022 و القاضي بإجراء خبرة جديدة كلف للقيام بها الخبير سعيد (ل.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 135.605,00 درهم. و بجلسة 23/05/2023 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة بعد الخبرة التمس فيها الحكم بالتعويض المحدد من طرف الخبير ميلود (ب.). و بجلسة 06/06/2022 أدلى نائب المدعية بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن ما انتهى إليه الخبير مبالغ فيه ، و التمس فيه حصر التعويض في مبلغ 70.000,00 درهم. و بتاريخ 13/06/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف. أسباب الإستئناف حيث يتمسك الطاعن بأن الحكم جاء ناقص التعليل باعتماه خبرة الخبير سعيد (ل.) و استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير ميلود (ب.)، و أنه كان يتعين الجمع بين الخبرتين و اقتسام المبلغ المتوصل إليه، خاصة أنه أسس الأصل التجاري منذ خمسة عشر سنة و لديه زبائن و سمعة تجارية، و التمس إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر، و أرفق مقالها بنسخة من الحكم المطعون فيه. و بجلسة 11/05/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها أن تعليل محكمة الدرجة الأولى جاء صحيحا ، و التمس رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف. وحيث أدرج الملف بجلسة 11/05/2023 حضرها نائب المستأنف و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 01/06/2023. محكمة الإستئناف حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل بدعوى اعتماده خبرة الخبير سعيد (ل.) و استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير ميلود (ب.)، و أنه كان يتعين الجمع بين الخبرتين و اقتسام المبلغ المتوصل إليه . لكن حيث إنه و طبقا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 فإنه يحق لمالك العقار مطلقا و لو بدون سبب رفض تجديد العقد مقابل أدائه للمكتري تعويضا كاملا يعادل الضرر اللاحق به من جراء الإفراغ و أن هذا التعويض يعتمد على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، و ما أنفقه المكتري من تحسينات و إصلاحات، و ما قد يفقده من عناصر الأصل التجاري من حق في الإيجار و زبناء و سمعة تجارية، و مصاريف الإنتقال إلى محل آخر، في حين يتبين

من تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير الميلود (ب.) أنه حدد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 203.100,00 درهم ، بحيث احتسب عن الزبائن والسمعة التجارية مبلغ 85.000,00 درهم، و عن الموقع مبلغ 25.000,00 درهم، و عن الرواج التجاري مبلغ 60.000,00 درهم، و عن إصلاح الأرضية والزليج مبلغ 8.000,00 درهم، و عن السدة مبلغ 7400,00 درهم، و عن باب الكراج الحديدي مبلغ 5700,00 درهم، و عن العداد الكهربائي 380 فولط مبلغ 4.000,00 درهم ، و عن مصاريف الانتقال من المحل مبلغ 8.000,00 درهم، و بالتالي فإن العناصر التي اعتمدها في تحديد التعويض لا تدخل ضمن العناصر المحددة في المادة 7 من القانون رقم 49.16، و أنه يتبين من تقرير الخبير سعيد (ل.) أنه حدد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 135.605,00 درهم ، و احتسب عن الحق في الكراء مبلغ 52.200,00 درهم، و عن الزبناء و السمعة التجارية مبلغ 60.000,00 درهم، و عن المصاريف 10.305,00 درهم، و عن الإصلاحات مبلغ 13.100,00 درهم ، فتكون هذه الخبرة محترمة لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 و تكون المحكمة لما اعتمدت خبرة سعيد (ل.) قد صادفت الصواب ، و يعين بالتالي رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا: في الشكل : قبول الاستئناف. في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.