

**Indemnité d'éviction : les
éléments de clientèle et de
réputation commerciale sont
évalués chacun à une année du
revenu annuel déclaré (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 61168	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3499
Date de décision 20230524	N° de dossier 2022/8225/2104	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Revenu annuel déclaré, Réputation commerciale, Réformation du jugement, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Éléments incorporels du fonds de commerce, Clientèle, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur la méthode de calcul des éléments incorporels du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait liquidé l'indemnité sur la base d'un premier rapport d'expertise, dont le preneur évincé contestait la validité.

Faisant droit à la demande d'une nouvelle expertise ordonnée en cause d'appel, la cour en écarte cependant partiellement les conclusions relatives à l'évaluation de la clientèle et de la réputation commerciale. Elle retient que, conformément à sa jurisprudence, l'indemnisation de ces éléments doit être calculée sur la base d'une seule année du revenu déclaré, et non sur des multiplicateurs supérieurs comme le proposait l'expert.

La cour procède donc à une nouvelle liquidation en additionnant l'indemnité pour le droit au bail, celle pour la clientèle et la réputation ainsi recalculée, et les frais de déménagement. Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité allouée.

Texte intégral

حيث بسط الطاعنون اسباب استئنافهم على النحو المسطر اعلاه .

حيث عاب الطاعنون على الحكم المستأنف نقصان التعليل لإستناده على تقرير خبرة مختل شكلا وموضوعا ولا ينسجم والمادة 7 من قانون 16-49 والتمسوا الأمر باجراء خبرة جديدة.

وحيث وانه وتفعيلا للأثر الناشر للإستئناف امرت هذه المحكمة تمهيدا باجراء خبرة جديدة عهد بها الى الخبير عمر (ن.) الذي انجز تقريراً خلص فيه الى ان المحل التجاري يتواجد بـ [العنوان] بمساحة اجمالية تقدر بـ 49 متر مربع مجهز بجميع مستلزمات بيع العقاقير والخردوات بمشاهدة 850 درهم منذ 40 سنة وقد خلص الخبير الى اقتراح تعويض عن حق الإيجار بمبلغ 308.520 درهم معتمدا بسومة سوقية مقدرة في 6000 درهم شهريا أي 72000 سنويا ومعامل 5 سنوات بعد اسقاط السومة السنوية الحالية وذلك بعد الأخذ بعين الإعتبار مدة الإستغلال ونوعية الموقع الجغرافي للمحل ومساحته ومستوى اسعار الإيجارات في المنطقة وحجم التداول والنشاط للمحلات التجارية القريبة منه واهمية ونوعية حركة المرور ووقوف السيارات وحركة الراجلين كما اعتمد مبلغ 61.300 درهم عن التصريح الضريبي الجزافي على الدخل ليحدد تعويضا عن عنصر الزبناء بمبلغ 183.900 درهم باعتماد ثلاث سنوات من الدخل السنوي المصرح به وستين بالنسبة لعنصر السمعة التجارية بمبلغ 122.600 وهو ما يخالف المعمول به حسب اجتهاد هذه المحكمة في تحديد التعويض عن هذا العنصر وذلك باعتماد مبلغ الدخل السنوي لسنة واحدة عن كل عنصر بما مجموعه 122.600 درهم يضاف اليها مبلغ 10.000 درهم عن مصاريف الإنتقال ليكون المجموع المستحق هو 441.120 درهم.

حيث انه يتعين تبعا لما ذكر التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر التعويض في 441.120 درهم .

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الامر المستأنف مع تعديله و ذلك بحصر مبلغ التعويض الاحتياطي الكامل في 441120.00 درهم و جعل الصائر بالنسبة