

**Indemnité d'éviction :
L'évaluation des préjudices par
l'expert doit reposer sur des
critères objectifs et des
justificatifs probants, les frais
administratifs étant exclus des
frais de déménagement (CA.
com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68772	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 125
Date de décision 20200115	N° de dossier 2019/8206/5680	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Perte de clientèle, Loi n° 49-16, Justificatifs, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Améliorations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel principal et d'un appel incident portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce examine les critères de fixation des différents chefs de préjudice. Le tribunal de commerce avait alloué une indemnité sur la base d'une expertise judiciaire, contestée par le preneur comme insuffisante et par le bailleur comme excessive.

La cour valide l'expertise, la jugeant conforme aux exigences légales et fondée sur des critères objectifs. Elle retient que l'indemnisation pour perte de clientèle, calculée sur la base d'une année de bénéfice net déterminé selon les forfaits fiscaux applicables à l'activité, est justifiée, la durée d'exploitation étant déjà prise en compte dans l'évaluation du droit au bail.

La cour écarte également la demande relative aux améliorations, faute pour le preneur de produire les factures correspondantes et au motif que certains équipements sont déplaçables. Elle juge en outre que les frais de déménagement ont été correctement évalués, en excluant les frais administratifs non prévus par l'article 7 de la loi 49-16.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé, les deux appels étant rejetés.

Texte intégral

حيث عرض كل من المستأنف الأصلي والفرعي أسباب استئنافهما وفق ما سطر أعلاه ونازعا من خلالها في التعويض المحكوم به باعتباره هزيلا بالنسبة للمستأنف الأصلي ومبالغا فيه بالنسبة للمستأنف الفرعي.

حيث أمرت المحكمة الابتدائية بإجراء خبرة عهد القيام بها للخبير موراد (ن.) والذي أنجز تقريرا يتبين بالرجوع إليه أنه احترم الشروط الشكلية المطلوبة قانونا وأعطى وصفا كاملا للمحل المكري من حيث تحديد مساحته في 25 متر مربع وأهمية موقعه وقيمة كرائه المحدد في مبلغ 1100 درهم ومدة الكراء منذ سنة 1982 ونوع النشاط المستغل فيه لبيع المواد الغذائية والحليب ومشتقاته.

حيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من أن الخبير حدد التعويض عن فقدان الزبناء في مبلغ 47.800 درهم الذي يمثل الربح السنوي وأن جميع الخبراء والاجتهاد القضائي يتم تحديدها بين ثلاث سنوات وخمس سنوات إلا أن الثابت من خلال الاطلاع على تقرير الخبرة في صفحته 9 فقد تم تحديدها استنادا الى مدونة الضرائب واعتمادا على النسبية المطبقة على رقم المعاملات لتحديد الأرباح الجزافية والمحددة بالنسبة لنشاط بيع المواد الغذائية بالتقسيط في 8% ليستخلص ان رقم المعاملات يمثل 597.500,00 درهم وهو الأرباح الصافي في مبلغ 47800 درهم ويظل ما تمسك به الطاعن من اعتماد مدة استغلال المحل للرفع من قيمة التعويض عن الزبناء مردودا اعتبار أن هذا المعطى والمتمثل في طول مدة الاستغلال يتم اعتباره عند تحديد الحق في الكراء وهو ما عمل على تفعيله الخبير عند تحديد الحق في الكراء.

حيث إن الخبير قد أوضح بخصوص تحديده لما أنفقه المكثري من تحسينات واصلاحات أن هذا الأخير أدلى فقط بالفاتورة المتعلقة بوضع الأبواب الحديدية الثلاثة الصادرة بتاريخ 15/04/2016 بقيمة 12.000 درهم في حين أنه لم يدل بالفواتير المتعلقة بالرفوف والتجهيزات بما فيها بناء السدة مما حال دون تحديد قيمتها لعدم إدلاء الطاعن بالوثائق المثبتة لمصاريفها لذلك يتعين استبعاد قيمتها. فضلا على أن الرفوف والتجهيزات فإنه يمكن له نقلها وتعديلها لاستعمالها بالمحل الجديد فيصبح دفع الطاعن بخصوص هذا الشق مردودا كسابقه.

حيث إنه بالاطلاع على ما خلص إليه الخبير بخصوص مصاريف الانتقال الى محل آخر والتي جعلها تشمل تكلفة نقل السلع والبضائع والمعدات ومصاريف التجهيز وتزويد المحل بمادتي الماء والكهرباء وباقي المصاريف تتحدد في مبلغ 10.000 درهم وهو مبلغ كافي استنادا لما ذكر. فضلا على أن المصاريف الإدارية لا تدخل ضمن مصاريف الانتقال وفق ما نصت عليه المادة 7 من القانون رقم 16/49.

وحيث يتعين من خلال ما ذكر أن الخبرة المنجزة ابتدائيا جاءت مستوفية لكافة شروطها الشكلية والموضوعية وتمت اعتمادا على معايير تقنية دقيقة وفق ما اقره الفصل 7 من القانون 16/49 وأن ما أدلى به المستأنف عليه من قرار سابق قضى بالخفض من التعويض المحكوم في نازلة اخرى لا يتناسب ومعطيات النازلة الحالية لاختلاف كل محل من حيث العناصر الموجبة للتعويض.

وحيث تاسيسا على ما سبق يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب يتعين معه رد الاستئنافين الأصلي والفرعي والتصريح بتأييده .

وحيث يتعين جعل صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الجوهر: رد الاستئنافين و تأييد الحكم المستأنف و جعل صائر كل استئناف على رافعه.