

# L'indemnité d'éviction due au preneur commercial ne couvre ni les frais de réinstallation dans un nouveau local ni les salaires des employés (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
<b>Ref</b> 64941	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5348
<b>Date de décision</b> 20221130	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4095	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Salaires des employés, Réforme du jugement, Préjudice du preneur, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de réinstallation, Frais de déménagement, Exclusion de l'indemnisation, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie d'un appel portant sur la liquidation d'une indemnité d'éviction en matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur le point de départ du délai de prescription de l'action en validation de congé et sur les chefs de préjudice indemnisables. Le tribunal de commerce avait fixé une indemnité dont le montant était contesté par le bailleur et le preneur. La cour écarte d'abord le moyen tiré de la prescription, en rappelant que le délai de six mois prévu par l'article 26 de la loi n° 49-16 ne court qu'à compter de l'expiration du délai de préavis accordé au preneur dans l'acte de congé. Procédant ensuite à la liquidation du préjudice, la cour retient une évaluation de la perte du fonds de commerce fondée sur les déclarations fiscales du preneur. Elle précise cependant, en application de l'article 7 de la même loi, que le droit à réparation se limite aux frais de déménagement et n'inclut ni les frais de réinstallation dans un nouveau local, ni les charges salariales, ces postes étant dépourvus de fondement légal. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité d'éviction.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث عرض كل من المستأنف اصليا و المستأنف فرعيا اوجه استئنافهما في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث ان الثابت من خلال الاطلاع على الانذار موضوع المصادقة يتبين انه بلغ للمستأنف عليه بتاريخ 21/10/2020 وقد منح لهم اجل ثلاثة اشهر مما يبقى معه رفع الدعوى بتاريخ 20/4/2021 قد تم داخل الأجل القانوني لكون اجل الستة اشهر يبدأ احتسابه بداية من نهاية الأجل الممنوح للمكتري في الانذار طبقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 491 مما يتعين معه رد الدفع المثار بهذا الخصوص لعدم وجاهته .

وحيث ان صفة الطاعنين ثابتة قانونا باستدلالها بشهادة الملكية للمحل موضوع الادعاء و الذي يعتمده المستأنف عليهم الذي عليهم اثبات سند تواجدهم به الأمر الذي يكون ما اثاره بالنسبة لاثبات العلاقة الكرائية لا يستقيم على اي اساس قانوني وواقعي يتعين رده.

حيث ان الخبير بعدما قام بوصف المحل وصفا دقيقا مساحة و موقعا و نشاطا و بعد مساءلة بعض الوكالات العقارية حدد السومة التسويقية للمحل اعتبارا لما تمت الاشارة اليه اعلاه في مبلغ 3250 درهم تخصم منها السومة المؤداة وهي 400 درهم مع تفعيل معامل 5 سنوات اعتبارا لطول اعمار المكتري للمحل موضوع المطالبة في 5 سنوات وهي عناصر دقيقة وتقنية يتعين اعتمادها.

وحيث انه اعتبارا الى ما جاء في الاعلامات الضريبية على الدخل لسنوات 2018-2019-2020 فان معدل السنوي للدخل يتعين تحديده في 74700 وهو الذي يتعين الأخذ به لتحديد التعويض الموازي للسمعة التجارية و الزبناء . كما يتعين احتساب مصاريف الرحيل المحدد في 10.000 درهم بينما مصاريف الاستقرار و تكاليف محل مماثل فانها لا تندرج ضمن التعويضات المستحقة المنصوص عليها في المادة 7 من قانون 16/49 اذ حصر التعويض عن مصاريف النقل من المحل و ليس الاستقرار بالمحل الجديد و كذا الشأن بالنسبة للتعويضات عن اجور العمال الذي يتعين استبعاده لانعدام المبرر القانوني لاحتسابها.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين رد الدفع المثارة بهذا الشأن و التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض عن الافراغ في 330550 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بحصر مبلغ التعويض المحكوم به عن الافراغ في 330550,00 درهم و جعل الصائر بالنسبة