

**L'indemnité d'éviction due au preneur doit être calculée en ne retenant que les éléments limitativement énumérés par l'article 7 de la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64535	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4698
<b>Date de décision</b> 20221026	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/122	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Reprise pour usage personnel, Réévaluation de l'indemnité, Perte du droit au bail, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Clientèle et achalandage, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur d'un local commercial pour reprise personnelle, la cour d'appel de commerce se prononce sur la computation des délais d'action en période d'état d'urgence sanitaire et sur les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait validé le congé et alloué au preneur une indemnité jugée insuffisante. L'appelant soulevait principalement la déchéance du droit d'agir du bailleur, l'action ayant selon lui été introduite hors du délai de six mois prévu par la loi 49-16. La cour écarte ce moyen en retenant que le délai a été valablement suspendu en application du décret-loi relatif à l'état d'urgence sanitaire, rendant l'action du bailleur recevable. S'agissant de l'indemnité, la cour, s'appuyant sur une nouvelle expertise ordonnée en appel, rappelle que son calcul doit se limiter aux seuls éléments du fonds de commerce expressément énumérés par l'article 7 de la loi 49-16. Elle retient ainsi la valeur du droit au bail et le préjudice lié à la perte de clientèle, mais exclut les autres postes de préjudice non prévus par ce texte. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité d'éviction, qui est substantiellement revalorisé.

## Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد أحمد (ش.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/12/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 9526 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/10/20021 في الملف عدد 1127/8219/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول المقالين الأصلي و المضادو في الموضوع في الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليه أحمد (ش.) من المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] اسفي مع تحميله المصاريف و رفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليه فرعيا عبد الواحد (ش.ا.) للمدعي فرعيا ( المكثري) مبلغ سبعة و اربعون الف و سبعمائة و تسعون درهم (47.790,00 درهم) كتعويض عن الإفراغ مع تحميله المصاريف و رفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الإستثنائي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد الواحد (ش.ا.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/01/2021 يعرض فيه المدعي بواسطة نائبه ان المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة كرائية شهرية قدرها 900 درهم و انه سبق له ان وجه لهذا الأخير انذار من اجل الاستعمال الشخصي، لذلك يلتمس الحكم و المصادقة على الإنذار و ذلك بإفراغ المدعى عليه للمحل الكائن بالرقم [العنوان] اسفي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر.

و عزز المقال بانذار مع محضر تبليغ انذار.

و بناء على ادلاء نائي المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد رام الى أداء تعويض بجلسة 12/04/2021 جاء فيهما ان المدعي لم يدل بما يفيد ملكيته للمدعى فيه و اكتفى بارفاق مقاله بنسخة من انذار و محضر تبليغه دون تحديد هل المحل المراد افراغه هو فعلا الذي يكتريه و بذلك فالمدعي لا صفة له في الدعوى و ان تبليغ الإنذار له تم بتاريخ 25/12/2019 فيما تم تقديم مقال الدعوى بتاريخ 22/01/2021 أي خارج الاجل القانوني المنصوص عليه في المادة 26 من قانون رقم 16-49 و ان السومة الكرائية الحقيقية هي 990 درهم بدلا من 900 درهم الواردة بالمقال و ان المدعي لم يدل بما يفيد احتياجه و ان السبب الذي أسست عليه الدعوى منتف و ان هذا الأخير يتوفر على محل شاغر في ملكيته مجاور لموضوع النزاع و ان هدف المدعي هو افراغه و هو ما تؤكده مجموعة المساطر التي سبق له ان تقدم بها في مواجهته سواء الإنذارات من اجل الأداء تحت طائلة الافراغ او الزيادة في السومة الكرائية، مشيرا انه يشغل المحل منذ 1992 و يزاول به نشاطه التجاري و انه أسس بالمحل المكثري أصلا تجاريا بكافة عناصره المادية و المعنوية و انه سبق اجراء خبرة على المحل المكثري سنة 2013 حدد قيمة الأصل التجاري به في مبلغ قدره 240.000,00 درهم، لذلك يلتمس في المذكرة الجوابية التصريح بعدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا برفض الطلب موضوعا و في المقال المضاد الحكم على المدعي اصليا بادائه لفائدته تعويض مسبق قدره 5000 درهم و الحكم تمهيديا باجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري و ارفاق التقرير بصور مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة و تقديم مطالبه النهائية على ضوءها.

و ارفق المذكرة باحكام، نموذج " ج "، تقرير خبرة، محضر قبول عرض عيني، مقال من اجل المصادقة على الاشعار بالافراغ للاحتياج، انذار من اجل الزيادة في السومة الكرائية، انذار بالافراغ و استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، ورقة ضريبية و وصل أداء.

بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 19/4/2021 القاضي باجراء خبرة تقويمية عهد بها الى الخبير محمد فلكي الذي انتهى الى ان التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري محدد في مبلغ 260.995,00 درهم .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

#### أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه أن المحكمة الابتدائية قضت في الطلب الأصلي بافراغ المدعى عليه أحمد (ش.) من المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] اسفي مع تحميله المصاريف ورفض باقي الطلبات وفي المقال المضاد بأداء المدعى عليه فرعيا عبد الواحد (ش.ا.) للمدعي فرعيا مبلغ 47.790.00 درهم كتعويض عن الافراغ مع تحميله المصاريف ورفض باقي الطلبات في الطلب الأصلي وأن الأحكام يجب أن تنسجم وروح القانون وأن تكون معللة تعليلا سليما وكافيا، وأن الحكم الابتدائي جاء خارقا لمقتضيات الفصلين 26 و 27 من القانون 16-49 وغير معلل تعليلا كافيا أن المستأنف أثار مجموعة دفوعات لم يجب عنها الحكم الابتدائي من قبيل عدم إثبات صفة رافع الدعوى باي وثيقة رسمية تفيد تملكه للمدعى فيه على اعتبار ان الصفة من النظام العام تثيرها المحكمة تلقائيا، إضافة الى تقديم الدعوى تحت عنوان مقال رام الى الإفراغ للاحتياج في حين أن مقتضيات المادة 26 من القانون 16-19 تتضمن مفهوم المصادقة على الانذار بالإفراغ، وأن طلب المستأنف عليه قد طاله السقوط لتقديم دعواه خارج الأجل القانوني المحدد في 6 أشهر ما بين توجيه الإنذار ورفع الدعوى وكذا بطلان الإنذار الموجه اليه نظرا لعدم استيفائه الثلاثة أشهر المنصوص عليها قانونا كون الإنذار وجه للمستأنف بتاريخ 2019/12/25 وأن مرسوم وقف الآجال صدر بتاريخ 2020/03/24 مما يكون أجل الثلاثة أشهر غير قائم وردت المحكمة الابتدائية هذا الدفع بعلّة وجود مرسوم حالة الطوارئ الذي أوقف الآجال مكثفية بالرد عن المدة الفاصلة بين تاريخ انتهاء مدة ثلاثة أشهر و تاريخ رفع الدعوى دون استيفاء الإنذار الثلاثة أشهر المنصوص عليها قانونا ودفع المستأنف كذلك بكون السومة الكرائية الحقيقية هي 990 درهم في حين تضمن مقال المدعي مبلغ 900 درهم فقط وهو ما أثر على احتساب التعويض المستحق للعارض و يكون بذلك مقال المدعي معيب من الناحية الشكلية ويتعين معه القول والحكم بعدم قبوله وأن جواب الحكم الابتدائي عن الدفع المتعلق بانعدام السبب المبني عليه الطلب كون القانون 16-49 لم يشترط إثبات احتياج المكري للمحل المطلوب إفراغه، يتعارض ومقتضيات الفصل 27 من القانون أعلاه والذي جاء فيه: "... إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار، قضت وفق طلب المكري الرامي الى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكري، وإلا قضت برفض الطلب" وأن المحكمة الابتدائية لم تبحث في دفوعات المستأنف سواء بخصوص السبب المبني عليه الإنذار او بخصوص توفره على محل شاغر بجانب موضوع النزاع ويكون بذلك الحكم الابتدائي غير مبني على أي أساس قانوني أو واقعي مما يليق معه القول بالغائه وبعد التصدي برفضه وفي الطلب المضاد قضت المحكمة الابتدائية بأداء المدعى عليه الفرعي لفائدة المدعي الفرعي تعويضا عن الضرر اللاحق به من جراء إفراغه من المحل موضوع النزاع قدره 47.790.00 درهم وأن التعويض جاء مجحفا في حقه وخارقا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16-49 في حين حدد السيد الخبير التعويض في مبلغ 260.995,00 درهم كقيمة للأصل التجاري موضوع الخبرة بجميع عناصره المادية والمعنوية، واعتمد السيد الخبير في تقويم الأصل التجاري المتعلق بالمحل موضوع النزاع على مجموع العناصر المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون 16-49 مجزئا إياها الى عدة نقط ومحددا لكل جزء المبلغ المستحق كتعويض عن فقدان الأصل التجاري كون تحديد التعويض مسألة تقنية يعيد القيام بها الى خبير في المجال، وحيث أن التعويض المحكوم به من طرف المحكمة اكتفى بثلاث أجزاء من العناصر الرئيسية دون باقي الأجزاء المحددة من طرف السيد الخبير وهو ما يجعل قضاءها في غير محله و مجانب للصواب وخارقا لمقتضيات المادة 7 أعلاه ومتناقضا مع ما قضت به من عناصر من خلال حكمها التمهيدي وأن التعويض المحدد من طرف السيد الخبير لا يرقى الى مستوى التعويض عن فقد المحل موضوع النزاع نظرا لمزايا المحل و النشاط الممارس وبه وموقعه وقيمته بالسوق وقيمة المحلات المجاورة له وأدلى المستأنف ثلاث خبرات

قضائية منجزة على التوالي الأولى سنة 2009 المحل في نفس الشارع الموجود به موضوع النزاع حددت قيمة التعويض في مبلغ 250.000.00 درهم، والثانية منجزة سنة 2010 لمحل مجاور لمحل المستأنف في المقال الأصلي أساسا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي القول والحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي القول والحكم برفض الطلب وفي المقال المضاد القول أساسا بإجراء خبرة قضائية مضادة واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله جزئيا وذلك بالرفع من مبلغ التعويض المحكوم به الى مبلغ 260.995,00 درهم.

أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية .

و بناء على ملتمس يرمي الى تأييد الحكم الابتدائي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 02/03/2022 جاء فيها أنه ولئن حدد السيد الخبير التعويض الذي ينبغي منحه للمستأنف في 260.995,00 درهم فان هذا التعويض لا يلزم المحكمة باعتبار ان الخبرة المنجزة جاء فيها الكثير من الغلو و لم تراعى مقتضيات القانون 49.16 الذي يعتبر التصريح الضريبي احد الركائز التي ينبغي الاعتماد عليها في تحديد التعويض اذ ان ذلك أن المحل موضوع النزاع لا يدر دخلا ولو متوسطا على المستأنف خصوصا و أن محتواه و نوع الخياطة التي تمارس فيه هي خياطة عادية لا ترقى الى المستوى المحلات الكبرى المجهزة للقول باحتساب التعويض المحدد من قبل الخبير ، ملتمسا إسناد النظر شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 16/03/2022 جاء فيها أنه طعن في الحكم التجاري الصادر بتاريخ 2021/10/18 عدد 9526 في الملف التجاري عدد 2021/8219/1127 وركز طعنه على عدم احترام مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 بحيث فعلا فالمادة المذكورة قد حددت انه بعد مرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكتر في الإنذار فان حق المكري يسقط وباستحضار وثائق الملف يتبين أن الإنذار بلغ للمستأنف في 2019/12/25 وأن دعوى المصادقة على الإنذار لم ترفع إلا بتاريخ 2021/01/29 أي التاريخ المحتسب قانونا و هو تاريخ تأشيرة صندوق المحكمة التجارية المختصة للبت في النزاع و لا يمكن اعتماد تأشيرة صندوق المحكمة الابتدائية بأسفي وباستحضار كذلك قانون حالة الطوارئ الصحية و الذي عمل وقف سريان الآجال و بإجراء عملية حسابية بالنظر أن استئناف الآجال بشكل عادي ابتداء من 2020/07/27 تكون الدعوى قد قدمت خارج اجل ستة أشهر فالمستأنف طعن بشدة في تعليل الحكم التجاري و الذي استبعد الخبرة الحسابية بل جزءها و أخذ منها مبالغ دون أخرى رغم أن الخبير قد جعل التعويض عن الإفراغ في مبلغ 260995.00 درهم الا أن المحكمة حصرت التعويض في 47790.00 درهم بحيث أن المحكمة جزأت الخبرة و حملت نفسها مسائل تقنية يعود الاختصاص فيها لأهل الخبرة الذين لهم النظر في المسائل الفنية التي لا على علاقة لها مطلق بالقانون و انه باعمال مقتضيات المادة 64 من ق م ق م أن القاضي إذا لم يجد في تقرير الخبرة الأجوبة على النقاط التي طرحها على الخبير أن يأمر بارجاع التقرير إليه قصد إتمام المهمة و كما له تلقائيا أن يأمر باستدعاء الأطراف للحضور للجلسة قصد تقديم الإيضاحات و المعلومات اللازمة و نحيل المحكمة كذلك على ما تفرضه مقتضيات المواد 66 من ق م ق م وأن المستأنف يستشهد أمام المحكمة بتقريرين حسابيين تم المصادقة على إحداها أمام محكمة الاستئناف التجارية يبت في نازلة مماثلة ، ملتمسا الإشهاد للمستأنف بأنه يؤكد ما جاء في المقال الاستئنافي او يلتمس الحكم وفق ما جاء فيه .

أرفقت ب : تقرير الخبرة الحسابية للخبير عبد الواحد (ش.ر.) وتقرير الخبرة الحسابية للخبير محمد (ب.) و نسخة من القرار الاستئنافي .

و بناء على القرار التمهيدي رقم 209 الصادر بتاريخ 16/03/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد الحسين حسون و الذي خلص في تقريره الى اقتراح تعويض اجمالي قدره 176.110 درهم

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 19/10/2022 جاء فيها أنه بمقتضى مقاله الاستئنافي و كذلك بمقتضى مذكرته التأكيدية المدلى بها بجلسة 2022/03/16 كان يطعن بصفة أساسية حتى في الخبرة الابتدائية المنجزة من طرف الخبير محمد فلكي و الذي كان قد حدد التعويض عن فقدان الأصل التجاري في 260995.00 درهم وأن الخبرة الحالية بها فرق

شاسع ما بين الخبرة الابتدائية و الخبرة الاستئنافية بحيث أن الخبير الحسین حسون لم يأخذ بعین الاعتبار مجموعة من العناصر والمكتسبات التي تميز الأصل التجاري المملوك للعارض والذي يستحيل عليه شراء حق في الكراء ( ساروت) بالقرب من المحل المکری له بمبلغ 90000.00 درهم مما يتعين معه الأمر بإجراء خبرة تقويمية مضادة تأخذ بعین الاعتبار جميع المقتضيات المأمور بها تمهيدا واحتياطيا الحكم وفق ملتزمات العارض المضمنة بالمقال الاستئنافي ، ملتصا الأمر بإجراء خبرة تقويمية مضادة تأخذ بعین الاعتبار جميع المقتضيات المأمور بها تمهيدا واحتياطيا الحكم وفق ملتزمات العارض المضمنة بالمقال الاستئنافي.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المستشارف عليه اثار فيها ان الخبير لم يراع مقتضيات الفصل 63 ق م م ولم يراع مقتضيات القانون رقم 49.16 اعتمد تصريحات المستشارف دون الأخذ بعین الإعتبار الوثائق المدلى بها بالملف والتمس استبعاد خبرة الخبير محمد فلكي وتأييد الحكم الإبتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 19/10/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافية على النحو المسطر أعلاه.

حيث دفع الطاعن بسقوط الدعوى لتقديمها خارج الأجل القانوني المحدد في 6 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت من أوراق الملف ان الإنذار المبلغ للطاعن أسس على رغبة المكري في استرجاع المحل من اجل الإستعمال الشخصي مانحا إياه اجل 3 أشهر للإفراغ يضاف إليها اجل الأجل المذكورة تنفيذا للمادة السادسة من المرسوم بقانون 292.20.2 المؤرخ في 23 مارس 2020 المتعلق بسن احكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية وبذلك تكون الدعوى الحالية قد رفعت داخل الأجل القانوني ويكون الدفع المثار مردودا.

وحيث انه امام منازعة الطرف المستشارف في التعويض المحكوم به ابتدائيا مقابل فقدانه للأصل التجاري امرت هذه المحكمة تمهيدا باجراء خبرة عهد بها للخبير الحسین حسون الذي تبين بالإطلاع على تقريره الذي جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا وان الأمر يتعلق بمحل تجاري يتواجد بالرقم [العنوان] بمدينة اسفي بمساحة 13 متر مربع تقريبا معد لمزاولة نشاط الخياطة وبيع الأفرشة ولا يتوفر على تجهيزات وتزيينات ذات قيمة مالية وقد خلص السيد الخبير الى اقتراح تعويضات مع مراعاة معطيات المحل المکری وما ينص عليه القانون لتحديد هذا التعويض محدد تعويضا عن فقدان حق الكراء في مبلغ 99.360 درهم باعتماد سومة سوقية بمعدل 1250 درهم كما حدد مبلغ 33000 درهم كتعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية استنادا للتصريحات الضريبية المدلى بها لديه والتي لم يدل أي من الطرفين بخلاف ما جاء فيها ليكون مجموع التعويضات المستحقة عن نزع اليد هي 132.360 درهم مع استبعاد باقي المبالغ المقترحة لتعلقها بعناصر لم يتم التنصيص عليها من خلال المادة 7 من القانون 16-49 باعتبارها الإطار القانوني المحدد للعناصر الموجبة للتعويض عن نزع اليد.

حيث انه تبعا لذلك يكون الحكم المستشارف مصادفا للصواب فيما قضى به مما يتعين التصريح بتأييده مبدئيا مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 132.360 درهم .

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة بين الطرفين.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهايا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 132360 درهم وجعل الصائر بالنسبة .