

L'indemnité d'éviction est fixée sur la base d'une expertise judiciaire évaluant le droit au bail par comparaison entre le loyer appliqué et la valeur locative d'un local similaire (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71436	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1099
Date de décision 20190314	N° de dossier 2018/8206/3202	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Valeur locative, Réforme du jugement, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Droit au bail, Bail commercial, Appel incident	
Base légale Article(s) : 63 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif au montant d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce était confrontée à un appel principal contestant la majoration non motivée de l'indemnité par le premier juge et à un appel incident sollicitant une nouvelle expertise. Après avoir ordonné cette mesure d'instruction, la cour retient que le rapport d'expertise judiciaire qui en résulte doit être homologué dès lors qu'il respecte les conditions de forme et s'en tient à la mission qui lui a été confiée. Elle valide l'évaluation du préjudice fondée sur les éléments du fonds de commerce, et notamment sur la valeur du droit au bail calculée par différence entre le loyer acquitté et la valeur locative de marché d'un bien similaire. La cour considère que le montant ainsi déterminé constitue la juste réparation du dommage subi par le preneur du fait de son éviction. En conséquence, elle rejette l'appel principal, accueille l'appel incident et réforme le jugement entrepris en alignant le montant de l'indemnité sur les conclusions du second rapport d'expertise, confirmant pour le surplus.

Texte intégral

حيث استند الإستئناف الأصلي على المنازعة في قيام الحكم المستأنف برفع مبلغ التعويض الذي حدده تقرير الخبرة المنجز خلال المرحلة الابتدائية دون أن تعلق المحكمة سندها في ذلك والتمس المصادقة على تقرير الخبرة المذكور، وفي المقابل نازع الإستئناف الفرعي في تقرير الخبرة المنجز خلال المرحلة الابتدائية خاصة فيما يتعلق بتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري المادية والمعنوية والتمس إجراء خبرة جديدة على المحل.

وحيث ان المحكمة ونظرا لمنازعة الطرفين في مبلغ التعويض المحكوم به ابتدائيا وبغية الزيادة في تحقيق النزاع على مستوى مبلغ التعويض المستحق عن الإفراغ فقد أمرت تمهيدا باجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الواحد (ش.) قصد الانتقال الى معاينة المحل موضوع النزاع ووصفه بدقة وتحديد مشتملاته والنشاط المزاول فيه واستنادا عليه تحديد قيمة التعويض المستحق للمكتري عن الإفراغ انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة والتحسينات والإصلاحات المدخلة على المحل وما سيفقده من عناصر الأصل التجاري خاصة الحق في الكراء وكذا مصاريف الانتقال من المحل، حيث خلص الخبير في تقريره الى تحديد مبلغ التعويض في 77480,00 درهم.

وحيث ان التقرير احترم مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وكذا باقي الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا، كما ان التقرير تقيّد بالمهمة المحددة له بمقتضى القرار التمهيدي وهو ما يستدعي المصادقة عليه.

وحيث ان الخبير استند في تحديد قيمة التعويض على العناصر المكونة للأصل التجاري وخاصة الحق في الكراء والذي اعتمد في تقديره على موقع المحل وسومته الكرائية المنخفضة مقارنة مع السومة الكرائية المرتفعة لمحل مماثل بنفس الموقع والذي يصل الفارق بينهما الى 1400,00 درهم، وذلك إضافة الى باقي العناصر التي ستضرر جراء الإفراغ، وبالتالي فإن المحكمة ترتئي بأن مبلغ التعويض الوارد في تقرير الخبرة يراعي حجم الضرر الذي سيعيب المكتري من جراء الإفراغ وبالتالي فإنه يتعين التصريح برد الإستئناف الأصلي وإبقاء صائره على رافعه، واعتبار الإستئناف الفرعي وتعديل الحكم المستأنف مع رفع مبلغ التعويض المحكوم به الى 77480,00 درهم والتأييد في الباقي وتحميل المستأنف عليه الفرعي الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهايا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: برد الإستئناف الاصيلي و ابقاء صائره على رافعه و اعتبار الفرعي و تعديل الحكم المستانف و ذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به الى 77480,00 درهم مع التأييد في الباقي و تحميل المستانف عليه الفرعي الصائر .