

**L'indemnité d'éviction pour un local à usage d'entrepôt est limitée à la valeur du droit au bail et aux frais de déménagement (CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64940	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5347
<b>Date de décision</b> 20221130	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4094	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Local à usage d'entrepôt, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Délai de forclusion, Congé, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de congé avec offre d'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce était saisie d'un appel contre un jugement ayant validé le congé et fixé le montant de l'indemnité sur la base d'une expertise. Le preneur soulevait l'irrecevabilité de l'action pour forclusion et contestait la qualité de bailleur de l'appelant. La cour rappelle que le délai de six mois pour agir en validation du congé, prévu par l'article 26 de la loi n° 49-16, ne court qu'à compter de l'expiration du préavis accordé au preneur dans l'acte de notification. Elle retient par ailleurs que la production d'un certificat de propriété par le bailleur suffit à établir sa qualité, faisant peser sur l'occupant la charge de prouver son droit au maintien dans les lieux. Sur le fond, la cour entérine l'évaluation de l'expert judiciaire qui, ayant qualifié les locaux de simple entrepôt, a limité l'indemnité d'éviction à la valeur du droit au bail et aux frais de déménagement, à l'exclusion de tout autre élément matériel ou incorporel. Le jugement est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

حيث قدم الاستئناف الاصيلي و الفرعي مستوفيان للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا و اداء و صفة فهما مقبولين شكلا.

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

حيث ان الثابت من خلال الاطلاع على الانتذار موضوع المصادقة يتبين انه بلغ للمستأنف عليه بتاريخ 21/10/2020 وقد منح لهم اجل ثثة 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 الانتذار 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 يعتمره المستأنف عليهم الذي عليهم اثبات سند تواجدهم به الأمر الذي يكون ما اثاروه بالنسبة لاثبات العلاقة الكرائية لا يستقيم على اي اساس قانوني وواقعي يتعين رده.

حيث ان الخبير بعدما اثبت موقع المحل محددنا بانه عبارة عن مستودع عمد الى حصر التعويض في الحق في الكراء الذي تمت مراعاة فيه عامل الموقع ومستوى تجهيزه و مساحته فحدد السومة الحقيقية الحالية للمحل في مبلغ 6500 درهم ليتم خصمها من السومة المؤداة وأخذا بعين الاعتبار مدة اعتماره للمحل حدد معامل 3 سنوات ليصبح المستحق هو 221400 درهم كما انه حدد مبلغ 15000 درهم كمصاريف للرحيل و لذلك فان الخبير قد حدد التعويض عن العناصر الواجب التعويض عنها خاصة انه اوضح بان المحل هو عبارة عن مستودع فقط وبالتالي لوجود لعناصر مادية ومعنوية باستثناء عنصر الحق في الكراء و عنصر مصاريف النقل و بالتالي تكون كافة الدفع المثاره من كلا الطرفين مردودة اعتبارا لما سطر أعلاه و يتعين تبعا لذلك التصريح بتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل:

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء صائر كل استئناف على رافعه.