

Bail commercial : appréciation souveraine des juges du fond de l'indemnité d'éviction fixée par l'expert (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44236	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 314/2
Date de décision 20210624	N° de dossier 2019/2/3/925	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Preuve, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Eviction, Évaluation, Congé, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale Article(s) : 7 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Relève de l'appréciation souveraine des juges du fond l'évaluation du préjudice subi par le preneur évincé et la détermination de l'indemnité d'éviction correspondante. Par conséquent, une cour d'appel justifie légalement sa décision lorsqu'elle se fonde sur un rapport d'expertise pour fixer cette indemnité, en retenant les éléments de calcul prévus par l'article 7 de la loi n° 49-16, tels que la perte de la clientèle et de la réputation commerciale, et en écartant les postes de préjudice non prouvés par le preneur.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/314، الصادر بتاريخ 2021/06/24 في الملف التجاري عدد 2019/2/3/925

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/03/15 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محمد (م.) والرامي الى نقض القرار رقم 5072 الصادر بتاريخ 2018/11/17 في الملف عدد 2017/82016/6042 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2021/05/27.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/06/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه ان الطالب المذكور أعلاه تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه انه بتاريخ 2016/2/25 توصل من المدعى عليه بإنذار يرمي إلى إفراغه من المحل المكروى له بسبب الاحتياج الشخصي ونظرا لكون السبب المذكور غير جدي لأجله يلتمس أساسا الحكم ببطان الإنذار واحتياطيا الحكم له بالتعويض الكامل بعد الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له. وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة مقرونة بمقال مقابل يلتمس بموجبه المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعي الأصلي من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية صدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة أنجزها الخبير مصطفى (أ.)، وبعد التعقيب على الخبرة من قبل الطرفين صدر الحكم القاضي بأداء المدعي فرعيا للمدعى عليه فرعيا تعويضا عن الإفراغ قدره 40000.00 درهم مقابل إفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من العين المكرواة تحت طائلة غرامة تهديدية استأنفه المدعي الأصلي فصدر قرار تمهيدي بإجراء خبرة أنجزها الخبير الحسين (ك.) الذي خلص في تقريره الى تحديد التعويض في مبلغ 85620,00 درهم وبعد التعقيب على الخبرة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض المحكوم به عن الإفراغ الى مبلغ 85600,00 درهم وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شان الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه يدعى أن المحكمة المصدرة له أوردت تعليلا اعتبرت فيه ان الخبير أحترم مقتضيات الحكم التمهيدي وان الطالب لم يدل بما يثبت ما جاء في تعقيبه على الخبرة من كون قيمة الأصل التجاري تتراوح في المنطقة الواقعة فيها المحل المدعى فيه بين 400000.00 درهم و 1.000000,00 درهم علاوة على ان هناك اختلاف بين قيمة الأصول التجارية الواقعة في المنطقة الواحدة تبعا لاختلاف المزايا التي يتوفر عليها كل محل من المحلات المجاورة ويطلع على النشاط المزاول فيها وأوردته المحكمة في تعليها بعيد عن المنطق لأنه كان يكفي أن يسأل الخبير أصحاب المحلات المجاورة ويطلع على النشاط المزاول فيها على نحو ما يزاول في المحل المكروى للطاعن ليتبين أن ما صرح به الطالب لم يكن محاولة منه للإثراء بلا سبب خاصة أنه أدلى للخبير ببيانات تؤكد الإعلام بالضريبة على الدخل المحدد في مبلغ 56400,00 درهم مما يثبت أهمية النشاط المزاول في المحل موضوع الطلب إضافة انه كان على الخبير وعلى المحكمة أن تراعي في تقدير التعويض المحكوم به أجور العاملين بالمحل التي لا تقل عن الحد الأدنى للأجور بالنسبة لابن الطالب والمساعدين وزوجته والسومة الكرائية المؤداة والمدة التي قضاه الطالب بالمحل المخصص لبيع الأكلات الأربع الأخيرة وما أنفقه من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عنصر الأصل التجاري ومصاريف الانتقال إلى محل آخر عملا بمقتضيات المادة 7 من القانون الجديد للكراء التجاري فجاء بالتالي فاسد التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

لكن حيث أن تقدير قيمة الخبرة موكول لسلطة المحكمة وان هذه الأخيرة لما وجدت في الخبرة الأمور بها استثنافيا العناصر الكافية لتكوين قناعتها والتي يجب اعتبارها في تقدير قيمة الضرر الذي قد يلحق الطاعن بصفته مكتريا للمحل التجاري المدعى فيه بسبب الإفراغ كتحديد التعويض عن الحق في الإيجار والتعويض عن فقد الزبناء كما تبين لها أن الخبير حدد التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية مستندا في ذلك على شواهد الدخل المصرح بها من طرف الطاعن للسنوات الأربع الصادرة عن الجهات المختصة واقترح تعويضا مناسباً عن البحث عن محل آخر، وأنه لم يحتسب قيمة التحسينات والإصلاحات لعدم الإدلاء بما يثبتها من طرف الطاعن اعتمدت الخبرة المشار إليها مستعملة سلطتها في ذلك، وأنها لما قضت بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بالرفع من التعويض المحكوم به بعد أن تبين لها أن هذا الأخير لم يثبت ما جاء في تعقيبه على الخبرة من أن قيمة الأصل التجاري تتراوح في المنطقة الواقع فيها المحل المدعى فيه ما بين 400000 درهم و 1000000 تكون قد راعت ما لحق الطالب من ضرر وكذا العناصر المعتمدة في تقدير التعويض المنصوص عليها بالمادة 7 من القانون رقم 16-49 وعللت قرارها بما يعتبر كافيا في تبرير ما انتهت إليه ويكون ما استدلت به الطاعن عديم الأساس وما أدلى به من صور الإعلام بالضريبة أمام محكمة النقض غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/314, rendu le 24/06/2021 dans le dossier commercial n° 2019/2/3/925

Vu le pourvoi en cassation déposé le 15/03/2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohammed (M.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5072 rendu le 17/11/2018 dans le dossier n° 2017/82016/6042 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 27/05/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 24/06/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd Choukaib, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le demandeur susmentionné a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête exposant que le 25/02/2016, il a reçu du défendeur une mise en demeure visant son éviction du local à lui loué pour motif de besoin personnel, et que ce motif

n'étant pas sérieux, il sollicite, à titre principal, que soit prononcée la nullité de ladite mise en demeure et, à titre subsidiaire, qu'il lui soit alloué une indemnité intégrale, après avoir ordonné préalablement une expertise pour déterminer l'indemnité qui lui est due. Après réponse du défendeur par un mémoire accompagné d'une demande reconventionnelle tendant à la validation de la mise en demeure et à la condamnation du demandeur principal à l'éviction du local litigieux, lui-même et quiconque se trouvant de son chef ou avec son autorisation, sous peine d'astreinte, un jugement avant dire droit a été rendu, ordonnant une expertise réalisée par l'expert Moustapha (A.). Après observations des parties sur le rapport d'expertise, le jugement a été rendu, condamnant le demandeur reconventionnel à verser au défendeur reconventionnel une indemnité d'éviction d'un montant de 40 000,00 dirhams, en contrepartie de son éviction des lieux loués, lui-même et quiconque se trouvant de son chef ou avec son autorisation, sous peine d'astreinte. Le demandeur principal a interjeté appel de ce jugement, à la suite de quoi un arrêt avant dire droit a été rendu, ordonnant une expertise réalisée par l'expert El Houssine (K.), qui a conclu dans son rapport à la fixation de l'indemnité à la somme de 85 620,00 dirhams. Après observations sur ce rapport d'expertise, la Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt confirmant le jugement entrepris tout en le réformant par l'augmentation de l'indemnité d'éviction allouée au montant de 85 600,00 dirhams ; ledit arrêt étant celui qui est attaqué par le présent pourvoi en cassation.

Sur le moyen unique :

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à l'arrêt un vice de motivation équivalant à son absence, au motif que la cour qui l'a rendu a énoncé dans sa motivation que l'expert avait respecté les dispositions du jugement avant dire droit et que le demandeur n'avait pas apporté la preuve de ce qu'il avançait dans ses observations sur l'expertise, à savoir que la valeur du fonds de commerce dans la zone où se situe le local litigieux se situe entre 400 000,00 dirhams et 1 000 000,00 dirhams, et que, de surcroît, il existe une différence entre la valeur des fonds de commerce situés dans une même zone en fonction des différents avantages que présente chaque local où ces fonds sont exploités. Or, ce que la cour a exposé dans sa motivation est dénué de logique, car il aurait suffi que l'expert interroge les propriétaires des locaux voisins et s'informe sur l'activité qui y est exercée, de la même manière qu'elle est exercée dans le local loué au demandeur, pour constater que la déclaration de ce dernier ne constituait pas une tentative d'enrichissement sans cause, d'autant plus qu'il a fourni à l'expert des documents confirmant l'avis d'imposition sur le revenu fixé à 56 400,00 dirhams, ce qui prouve l'importance de l'activité exercée dans le local objet de la demande. En outre, il incombait à l'expert et à la cour de prendre en considération, dans l'évaluation de l'indemnité allouée, les salaires des employés du local, qui ne sont pas inférieurs au salaire minimum pour le fils du demandeur, les assistants et son épouse, le loyer acquitté, la durée d'occupation du local destiné à la vente de repas par le demandeur au cours des quatre dernières années, les dépenses engagées pour les améliorations et réparations, la perte d'éléments du fonds de commerce et les frais de déménagement vers un autre local, et ce, en application des dispositions de l'article 7 de la nouvelle loi sur les baux commerciaux. L'arrêt est par conséquent entaché d'un vice de motivation équivalant à son absence, ce qui l'expose à la cassation.

Mais attendu que l'appréciation de la valeur de l'expertise relève du pouvoir souverain des juges du fond ; que lorsque ces derniers ont trouvé dans l'expertise ordonnée en appel les éléments suffisants pour forger leur conviction, lesquels doivent être pris en compte pour évaluer le préjudice que pourrait subir le demandeur en sa qualité de locataire du local commercial litigieux du fait de l'éviction, tels que la détermination de l'indemnité pour le droit au bail et l'indemnité pour la perte de la clientèle, et qu'il leur est apparu que l'expert a fixé l'indemnité pour la clientèle et la réputation commerciale en se fondant sur les attestations de revenus déclarés par le demandeur pour les quatre dernières années, émises par les autorités compétentes, et a proposé une indemnité appropriée pour la recherche d'un autre local ; et que l'expert n'a pas calculé la valeur des améliorations et réparations, faute pour le demandeur d'en avoir fourni les justificatifs, ils ont adopté ladite expertise en usant de leur pouvoir en la matière. Et que, en

décidant de confirmer le jugement entrepris tout en le réformant par l'augmentation de l'indemnité allouée, après avoir constaté que le demandeur n'avait pas prouvé, comme il l'affirmait dans ses observations sur l'expertise, que la valeur du fonds de commerce dans la zone où se situe le local litigieux se situait entre 400 000 dirhams et 1 000 000 de dirhams, la cour a pris en compte le préjudice subi par le demandeur ainsi que les éléments d'évaluation de l'indemnité prévus à l'article 7 de la loi n° 49-16 et a motivé sa décision par des motifs considérés comme suffisants pour justifier sa solution. Il s'ensuit que l'argumentation du demandeur est dénuée de tout fondement et que les avis d'imposition produits devant la Cour de cassation sont irrecevables.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette la demande et condamne le demandeur aux dépens.

Ainsi, le présent arrêt a été rendu et prononcé en audience publique à la date susmentionnée, en la salle d'audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat, par la formation de jugement composée de : la Présidente de la chambre, Madame Khadija El Bayne, Présidente, et des conseillers : Monsieur Saïd Choukaib, rapporteur, Messieurs Mohammed El Karaoui, Hassan Serrar et Mohammed Taibi Zany, membres, en présence de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek, et avec l'assistance de la greffière, Madame Amina Benazzi.

La Présidente de la chambre
Le Conseiller rapporteur
La Greffière

Copie certifiée conforme à l'original
Portant les signatures de la Présidente, du Conseiller et de la Greffière
Le Chef du service du greffe