

Bail commercial : appréciation souveraine des juges du fond sur le montant de l'indemnité d'éviction et le recours à l'expertise (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44489	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 568/2
Date de décision 04/11/2021	N° de dossier 2019/2/3/1543	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Rejet, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Motivation des décisions, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Déclarations fiscales, Contre expertise, Congé, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 7 - 27 - 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

En matière de bail commercial, l'évaluation de l'indemnité d'éviction relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, qui ne sont pas tenus d'ordonner une contre-expertise s'ils motivent leur décision. Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour adopter le rapport d'expertise et fixer le montant de l'indemnité, retient que le preneur n'a pas fourni à l'expert les déclarations fiscales des quatre dernières années requises par l'article 7 de la loi n° 49-16, et estime que les éléments du rapport sont suffisants pour fonder sa conviction.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/568، المؤرخ في 2021/11/04، في الملف التجاري عدد 2019/2/3/1543

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/06/04 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ حسن (ط.) والرامي الى نقض القرار رقم 1774 الصادر بتاريخ 2019/04/18 في الملف عدد 2019/8206/1606 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 2021/10/14. وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/11/04. وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم. وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر أحمد الموامي والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق. وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوب محمد (أ.) تقدم بتاريخ 2017/12/08 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرض فيه أن الطالب الجيلالي (ق.) يكتري منه المحل التجاري الكائن (...)، وأنه يرغب في استرجاعه ليقوم باستعماله شخصيا، وأنه وجه إليه إنذارا في إطار القانون رقم 16-49 توصل به بتاريخ 2017/08/16 وتم منحه أجل ثلاثة أشهر للإفراغ بقي بدون جدوى. ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ اليه وإنهاء العلاقة الكرائية بينهما وإفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكترة.

وأدلى المكتري بمذكرة جوابية مع مقال مضاد التمس بموجبه الحكم له بتعويض عن فقدانه للأصل التجاري بعد إجراء خبرة حسابية. وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الرحمان (أ.) واستكمال الإجراءات صدر حكم قضى: بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالعنوان أعلاه مقابل تعويض عن فقدان الأصل التجاري للمحل المذكور يمنحه له المكري بحسب مبلغ 18.600,00 درهم وبرفض باقي الطلبات. استأنفه المكتري الجيلالي (ق.) فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى والفرع الأول من الوسيلة الثانية :

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل، بدعوى أنه تقدم بدفوع لم يتم الأخذ بها أو الإجابة عنها سواء من طرف المحكمة الابتدائية أو محكمة الاستئناف حيث قضى القرار بتأييد الحكم القاضي بالإفراغ مقابل فقدان الأصل التجاري بحسب مبلغ 18.600,00 درهم، وذلك بالمصادقة على تقرير الخبير عبد الرحمان (أ.) الذي لم يتسم تقريره بالحياد حيث خلص إلى مبلغ التعويض استنادا الى معطيات غير قانونية ودون اعتبار لوثائق المعارض التي أدلى بها أمامه. وأنه يستحق تعويضا يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ يشمل قيمة الأصل التجاري الذي يحدد إنطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة والى ما أنفقته من تحسينات وإصلاحات وما فقدته من عناصر الأصل التجاري ومصاريف الانتقال من المحل طبقا لمقتضيات المادة من 7 قانون 16-49، والمحكمة قضت بإفراغه مقابل تعويض لا يساوي قيمة الضرر الناتج عن حرمانه من استغلال أصله التجاري سواء فيما يتعلق بالمصاريف التي أنفقها على المحل من إصلاحات وتحسينات أو عند مغادرته له وما ستكلفه عملية الانتقال. كما أنه تمسك ببطلان الخبرة في المرحلة الابتدائية لعدم موضوعيتها ولعدم الاستماع إليه ملتصقا بإجراء خبرة مضادة الشيء الذي لم تستجب له محكمة الدرجة الأولى أو محكمة الاستئناف سيما وأن الخبرة لم تقدر قيمة الضرر سواء المادي أو المعنوي نتيجة الأفعال المشينة التي مارسها المطلوب طيلة سنوات مضت والتي سبق له أن تمسك بحجج في ملف النازلة وذلك مقابل إفراغه بشتى الطرق غير القانونية حيث جعلته لا يستغل نشاطه بأريحية.

لكن حيث ان مبلغ التعويض عن فقدان الأصل التجاري يخضع لتقدير المحكمة وأن هذه الأخيرة لها أن تأخذ بالخبرة أو أن تطرحها ولا رقابة عليها في ذلك إلا من حيث التعليل، والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما علته <>، تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبرير اعتمادها الخبرة المنجزة ابتدائيا والتي وجدت فيها المناظر الكافية لتقدير التعويض عن الإفراغ لم تكن ملزمة بإجراء خبرة مضادة ويكون ما بالوسيلة الأولى والفرع الأول من الوسيلة الثانية على غير أساس.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثانية:

حيث ينعى الطالب على القرار المطعون فيه أن السبب الذي بني عليه طلب إنهاء العلاقة الكرائية غير مبني على أساس طبقا لمقتضيات المادة 27 من قانون 16-49 تحت طائلة رفض الطلب، ذلك أن المطلوب ضمن الإنذار عدم الرغبة في تجديد عقد الكراء للاستعمال الشخصي والمتاجرة فيه ليدفع في مذكرته بأنه يريد إدخاله الى مسكنه وأن من أقر بشيء لزمه، وأن الطالب أثار أمام محكمة الموضوع بأن السبب الذي بني عليه طلب الإفراغ غير مبني على أساس قانوني سليم طبقا للمادة 27 أعلاه ملتصقا بنقض القرار المطعون فيه. لكن حيث ان ما جاء في الوسيلة لا يتضمن أي نعي على القرار المطعون فيه وبذلك فالوسيلة غير مقبولة./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/568, en date du 04/11/2021, dans le dossier commercial n° 2019/2/3/1543

Vu le pourvoi en cassation formé le 04/06/2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Hassan (T.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1774 rendu le 18/04/2019 dans le dossier n° 2019/8206/1606 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

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

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 14/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 04/11/2021.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Ahmed El Mouami, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadik.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que l'intimé, Mohamed (A.), a, le 08/12/2017, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé que le demandeur, Jilali (Q.), lui louait le local commercial sis à (...), et qu'il souhaitait reprendre ledit local pour son usage personnel ; qu'il lui a notifié un congé dans le cadre de la loi n° 49-16, qu'il a reçu le 16/08/2017, et qu'un délai de trois mois lui a été accordé pour libérer les lieux, lequel est demeuré sans effet. Il a sollicité qu'il soit statué sur la validation du congé qui lui a été notifié, la résiliation de la relation locative les liant et son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, des lieux loués.

Le preneur a déposé un mémoire en réponse accompagné d'une demande reconventionnelle, par laquelle il a sollicité l'octroi d'une indemnité pour la perte de son fonds de commerce, après la réalisation d'une expertise comptable.

Après la réalisation d'une expertise par l'expert Abdel-Rahman (A.) et l'accomplissement des formalités de procédure, un jugement a été rendu, statuant sur : la validation du congé et l'expulsion du preneur, ainsi que de tout occupant de son chef, du local sis à l'adresse susmentionnée, en contrepartie d'une indemnité pour la perte du fonds de commerce dudit local, d'un montant de 18.600,00 dirhams à lui verser par le bailleur, et le rejet du surplus des demandes. Le preneur, Jilali (Q.), a interjeté appel de ce jugement, et la Cour d'appel a rendu son arrêt confirmant le jugement entrepris, ledit arrêt étant celui qui fait l'objet du présent pourvoi.

Sur le premier moyen et la première branche du second moyen :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un manque de base légale et d'un défaut de motivation, au motif qu'il a soulevé des exceptions qui n'ont été ni prises en compte ni répondues, que ce soit par le tribunal de première instance ou par la Cour d'appel ; que l'arrêt a confirmé le jugement ordonnant l'expulsion en contrepartie d'une indemnité pour la perte du fonds de commerce d'un montant de 18.600,00 dirhams, en validant le rapport de l'expert Abdel-Rahman (A.), dont le rapport manquait d'impartialité, ayant conclu au montant de l'indemnité sur la base de données illégales et sans tenir compte des documents produits par le requérant. Il soutient qu'il a droit à une indemnité équivalente au préjudice subi du fait de l'éviction, comprenant la valeur du fonds de commerce, déterminée sur la base des déclarations fiscales des quatre dernières années, ainsi que les dépenses engagées pour les améliorations et réparations, les éléments du fonds de commerce perdus, et les frais de déménagement, conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi n° 49-16. Or, la Cour a ordonné son expulsion en contrepartie d'une indemnité qui n'équivaut pas à la valeur du préjudice résultant de la privation de l'exploitation de son fonds de commerce, que ce soit en ce qui concerne les frais qu'il a engagés pour les réparations et améliorations du local, ou les coûts qu'il devra supporter lors de son départ et de son déménagement. Il ajoute qu'il a soulevé la nullité de l'expertise en première instance pour défaut d'objectivité et pour ne pas avoir été entendu, sollicitant une contre-expertise, ce à quoi ni le tribunal de première instance ni la Cour d'appel n'ont fait droit, d'autant plus que l'expertise n'a pas évalué le préjudice, tant matériel que moral, résultant des agissements répréhensibles de l'intimé au cours des années passées, pour lesquels il avait déjà produit des preuves au dossier, agissements visant à l'expulser par tous les moyens illégaux et l'empêchant d'exploiter son activité sereinement.

Mais attendu que le montant de l'indemnité pour la perte du fonds de commerce relève de l'appréciation souveraine des juges du fond ; que ces derniers peuvent adopter l'expertise ou l'écarter, leur décision n'étant soumise au contrôle de la Cour de cassation que sous l'angle de la motivation ; que la cour d'appel, en motivant son arrêt attaqué par le fait que « le demandeur n'a pas fourni à l'expert les déclarations fiscales des quatre dernières années, comme le prévoit l'article 7 de la loi n° 49-16, et que l'indemnité fixée par l'expert à la somme de 18.600,00 dirhams, incluant l'indemnité pour le droit au bail, les embellissements, le déménagement, l'équipement et la recherche d'un autre local, constitue une détermination objective en l'absence de production des documents qui auraient permis de fonder les conclusions de l'expert », a suffisamment motivé sa décision pour justifier son adoption de l'expertise réalisée en première instance, dans laquelle elle a trouvé les éléments suffisants pour évaluer l'indemnité d'éviction, et n'était pas tenue d'ordonner une contre-expertise. Le premier moyen et la première branche du second moyen sont donc dénués de fondement.

Sur la seconde branche du second moyen :

Attendu que le demandeur fait grief à l'arrêt attaqué en ce que le motif sur lequel est fondée la demande de résiliation du bail est dénué de fondement, conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi n° 49-16, sous peine de rejet de la demande. En effet, l'intimé a mentionné dans le congé son intention de ne pas renouveler le bail pour usage personnel et pour y exercer un commerce, pour ensuite soutenir dans son mémoire qu'il souhaitait l'intégrer à son habitation ; or, celui qui avoue une chose est lié par son aveu. Le demandeur a soulevé devant les juges du fond que le motif sur lequel était fondée la demande d'expulsion ne reposait sur aucune base légale valide, et il sollicite la cassation de l'arrêt attaqué.

Mais attendu que les arguments développés dans le moyen ne contiennent aucun grief dirigé contre l'arrêt attaqué, le moyen est par conséquent irrecevable.

Par ces motifs

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