Bail commercial : Appréciation souveraine par les juges du fond du montant de l’indemnité d’éviction sur la base d’un rapport d’expertise jugé suffisant (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53074	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 160/2
Date de décision 20150305	**N° de dossier** 2014/2/3/24	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		**Mots clés** Rejet, Refus de renouvellement, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Motivation des décisions, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

La fixation du montant de l'indemnité d'éviction due au preneur commercial relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. C'est donc à bon droit qu'une cour d'appel, se fondant sur les conclusions d'un rapport d'expertise qu'elle estime suffisant pour former sa conviction, détermine le montant de l'indemnité réparant le préjudice subi par le preneur, sans être tenue d'ordonner une nouvelle mesure d'instruction. Une telle appréciation, dès lors qu'elle est motivée, échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 2013/1378 ادعاء الطاعنين عمر (ع.) والسعدية (ع.) أنهما وجها للمكتري المطلوب في النقض نزري (م.) انذارا لافراغ المحل المكترى لرغبتهما في استرجاعه للاستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 07/06/19

فتقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه ، والتمسا الحكم عليه بالإفراغ فيما تقدم المدعى عليه بطلب مضاد التمس من خلاله الحكم بإبطال الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير إلياس (ص.) الذي حدد تعويضاً مبلغه 500.000,00 درهم وإجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير عبد الرحمان (أ.) الذي حدد التعويض في مبلغ 2000.000,00، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بالمصادقة على الإنذار وبرفض طلب بطلانه وعلى المكتري بإفراغ المحل الكائن (...) مقابل آداء المدعيان له تعويضا قدره 2000.000,00 درهم استؤنف أصليا من طرف المكريين وفرعيا من طرف المكتري وبعد إجراء خبرة عهدت للخبير محمد (م.) الذي اقترح مبلغ 7.200.000 درهم كتعويض عن الإفراغ، ثم خبرة عهدت للخبير محمد (م.) نازع فيها الطرف المكري مما قررت معه المحكمة إجراء خبرة ثلاثية أسفرت عن تحديد التعويض في مبلغ 2.582.000 درهم وبعد انتهاء المناقشة قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييد الحكم مع تعديله بتحديد التعويض في مبلغ 2.500.000 درهم وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنان القرار في الوسائل الثلاث بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وبعدم الارتكاز على أساس قانوني. ذلك أن التعويض عن رفض تجديد العقد رهين بوجود عناصر الأصل التجاري التي تتأثر بالإفراغ وفي النازلة إن المحكمة أكدت في قرارها أن الأصل التجاري قد اندثرت جميع عناصره المكونة له باستثناء الحق في الكراء وإسم الشركة والموقع الذي يوجد بدرب عمر ومع كون المحل مغلقا بسبب مرض المكتري وهو نفس الأمر الذي أكده الخبير (أ.) الذي اقترح مبلغ 2000.000 درهم عن العنصر الوحيد المتبقى، وأن المحكمة أمرت بخبرة ثلاثية حددت التعويض في مبلغ 2.582.000,00 درهما وأن البين من التعويضات المقترحة من قبل هؤلاء الخبراء لنفس المحل أن جميع الخبرات لم تكن موضوعية لاستنادها على تخمينات عشوائية الشيء الذي يتعين معه استبعادها والحكم بتعيين خبير مختص له دراية بمناطق الدار البيضاء وبمدى اختلاف الرواج التجاري بها والمحكمة لم تعر أي اهتمام لهاته الدفوع فجاء قرارها خارقا للقانون عرضة للنقض.

لكن حيث إن مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ يخضع لتقدير المحكمة والتي استندت في تحديده الى العناصر التي تضمنها تقرير الخبرة الثلاثية التي أمرت بها والتي مكنتها من تحديد التعويض الكامل المستحق للمطلوب في النقض في المبلغ المحكوم به وسلطة المحكمة في ذلك لا تخضع لرقابة محكم النقض الا من حيث التعليل وهي بقولها <> تكون قد استعملت سلطتها في تقدير قيمة الخبرة التي أخذت بها ولم يكن من واجبها إجراء خبرة أخرى مادامت قد كونت قناعتها من تقرير الخبرة الثلاثية وعللت قرارها بما يكفي لتبريره وكان ما استدل به الطاعنان على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبين الصائر.