

Bail commercial : Appréciation souveraine par les juges du fond du rapport d'expertise évaluant l'indemnité d'éviction (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 45011	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 433/2
Date de décision 20201022	N° de dossier 2018/2/3/592	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Pouvoir d'appréciation, Moyen nouveau, Irrecevabilité, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Eviction, Contre expertise, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale Article(s) : 3 - 50 - 55 - 63 - 67 - 335 - 342 - 345 - 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

Ayant constaté, sur la base des documents versés au débat et des conclusions du rapport d'expertise judiciaire, qu'un fonds de commerce était exploité dans les lieux loués, la cour d'appel a souverainement estimé que le rapport contenait les éléments suffisants pour former sa conviction quant à l'évaluation de l'indemnité d'éviction, sans être tenue d'ordonner une nouvelle expertise ou une visite des lieux. Est par ailleurs irrecevable le moyen, mélangé de fait et de droit, qui est présenté pour la première fois devant la Cour de cassation.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، 2020/10/22، القرار عدد 2/433، ملف تجاري عدد 2018/2/3/592

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/03/22 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ الصديق (ع.) الرامي الى نقض القرارات التمهيدي والبات رقم 736 و 633 الصادرين على التوالي بتاريخ 2017/10/17 و 2018/2/5 في الملف رقم 2017/8206/2261 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 2018/10/19 من طرف المطلوب بواسطة محاميه الأستاذ يوسف (ت.) والرامية الى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/10/01.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/10/22.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة خديجة البابين والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب محمد (س.) قدم بتاريخ 2016/3/16 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه توصل من الطالب بتاريخ 2015/12/10 بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل إفراغ المحل الكائن بعنوانه من أجل الاستعمال الشخصي وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل وأنه ينازع في سبب الإنذار ملتصقا بالحكم ببطلانه وإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ، وبعد جواب المدعى عليه وتقديم طلب مضاد رام الى المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعي من محل النزاع هو ومن يقوم مقامه. ثم اجراء خبرة بواسطة الخبير اليزيد (ل.) الذي أودع تقريرا انتهى فيه الى كون المحل عبارة عن مرآب للسيارة غير مجهز بأي آلة للنجارة باعتبار أن المكثري يستغل محلا آخر بالقرب منه يمارس فيه النجارة، وأنه لاحظ بمحل النزاع بعض قطع الخشب وبعض السداد ومائدة صغيرة مستديرة حديثة الصنع وبالتالي لا تتوفر في المحل الشروط اللازمة لتقييم الأصل التجاري فأمرت المحكمة بإرجاع الملف الى نفس الخبير قصد التقيد بالحكم التمهيدي حيث أودع تقريرا حدد فيه التعويض عن الإفراغ في مبلغ 10.700 درهم وانتهت القضية بصور حكم قضى بعدم قبول الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد. بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل المبلغ بتاريخ 2015/12/10 وإفراغ المطلوب من محل النزاع ومن يقوم مقامه استأنفه المطلوب، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الرفيع (ب.) الذي حدد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 174.000 درهم وتقديم الطالب لمقال إضافي رام الى أداء واجبات الكراء ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض والحكم من جديد بعد التصدي بقبوله شكلا وفي الموضوع بتحديد التعويض لفائدة المكثري محمد (س.) في مبلغ 174.000 درهم وتأنيده في الباقي وتحميل المستأنف عليه الصائر وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسائل النقض الأولى والثانية والثالثة والرابعة مجتمعة بخرق القانون (الفصول 3 و 335 و 342 و 345 و 50 من ق م م) ذلك أن محكمة الدرجة الأولى قضت بما لم يطلب منها لكون الطالب أسس دعواه على الإنذار بالاحتياج بينما الحكم الابتدائي بالإفراغ أسس على الإفراغ للتماطل وبذلك تكون المحكمة قد قضت بما لم يطلب وخرقت الفصل 3 من ق م م وكان على محكمة الاستئناف التجارية لما تبين لها ذلك أن تقضي بعدم قبول الاستئناف شكلا وترد الملف الى محكمة الدرجة الأولى للبت وإصلاح الخطأ المادي الذي وقعت فيه وأن عدم قيامها بذلك يعد بمثابة انعدام التعليل لأنها لم تتفحص الوثائق وفي مقدمتها الإنذار الذي أسست عليه الدعوى ومعرفة الأسباب الداعية الى توجيهه مضيئا بأنه لا وجود للأمر بالتخلي ولا بما يفيد تبليغه وكذلك الأمر فيما يخص تقرير

المقرر الذي لا وجود لما يفيد القيام بهذا الإجراء ولا بما يفيد تلاوته، كما أن القرار خال من توقيع رئيس الجلسة والقاضي المقرر وكاتب الضبط طبقاً للفقرة 7 من الفصل 50 من ق م م.

لكن، حيث أن الطاعن الذي لم يستأنف الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ ولم يسبق له إثارة خرق مقتضيات الفصل 3 من ق م م أمام محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه لا يمكنه عرض ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بخصوص الخطأ الوارد بمنطوق الحكم الابتدائي اعتبرت أن الأمر يتعلق بخطأ مادي بتعليلها الذي لم ينتقده الطاعن والذي جاء فيه < > واعتبرت ذلك عديم الأثر. ثم إن القضية كانت تروج من جلسة إلى أخرى ولم يكن هناك مجال لاتخاذ الأمر بالتخلي ولا تبليغه. وبخصوص تقرير المقرر فإن أمر إعداده في الأساس يعتبر من الإجراءات المسطرية التي لا يشكل الإخلال بها سبباً للنقض إلا إذا أضر بالأطراف أو مس بحقوقهم وهو ما لا يدعيه الطاعن، كما أن تلاوة التقرير من عدمها لم تبق من مشتملات الفصل 342 من قانون المسطرة المدنية الموجب لذلك حسب التعديل الوارد على الفصل 342 من ق م م بمقتضى الظهير رقم 206 الصادر في 1993/9/10. ثم إن نسخة القرار المرفقة بمقال الطعن مشهود بمطابقتها للنسخة الموقعة من قبل رئيس الهيئة والمقرر وكاتب الضبط ويبقى ما أثير بهذا الشأن خلاف الواقع وكان بالوسائل غير جدير بالاعتبار عدا ما أثير لأول مرة وما هو خلاف الواقع يبقى غير مقبول.

ويعيب الطاعن القرار في الوسائل الخامسة والسادسة والسابعة مجتمعة بخرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف وانعدام التعليل ونقصانه وخرق الفصلين 55 و 67 من ق م م ذلك أن محكمة الاستئناف التجارية أمرت بإجراء خبرة أسندت مهمة انجازها إلى الخبير عبد الرفيق (ب.) الذي اعتبر المحل تجارياً يتميز بمواصفات ومقومات الأصل التجاري وحدد له مبلغ 174.000 درهم كتعويض مع أن المحل ليس تجارياً وليست له مواصفات الأصل التجاري وهو مجرد مرآب مخصص لركن سيارة المكثري حسب اتفاق الطرفين يوم إبرام العقد بصفة شفوية. كما أن الخبير المعين ابتدئاً عين المحل وقام بقياس مساحته التي تقدر ب 12 م مربع وحدد له مبلغ 10700 درهم كتعويض على أساس أنه مرآب لركن سيارة المكثري. وأن الخبير الثاني عين المحل في المرحلة الاستئنافية وتناقض مع الخبير الثاني بشأن مساحة المحل بالقول أنها 18 م مما ألحق ضرراً بالطالب مضيفاً بأنه التمس إجراء خبرة مضادة والوقوف على عين المكان لحسم الخلاف بشأن مساحة المحل فلم تعر محكمة الاستئناف ذلك أي اهتمام وتكون بذلك قد خرقت الفصلين 55 و 67 من ق م م. كما أن المحكمة لما قضت بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض والحكم من جديد بقبول الطلب وموضوعاً بتحديد التعويض لفائدة المكثري عن الإفراغ في مبلغ 174.000 درهم اقتصر على علة جاء فيها < > فجاء قرارها مشوباً بنقصان التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض.

لكن، خلافاً لما أورده الطاعن فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه من خلال تعليلها والذي لم يكن محل انتقاد من الطاعن والذي جاء فيه < > تكون قد استعملت سلطتها في تقدير ناتج الخبرة التي أمرت بها ولم يكن من واجبها الاستجابة لإجراء خبرة جديدة أو معاينة مادامت قد وجدت في الخبرة المذكورة العناصر الكافية لتكوين قناعتها. فكان ما نعتة الوسائل غير جدير بالاعتبار عدا ما هو خلاف الواقع وما أثير لأول مرة يبقى غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, 22/10/2020, Arrêt n° 2/433, Dossier commercial n° 2018/2/3/592

Vu le pourvoi en cassation déposé le 22/03/2018 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Essediq (A.), tendant à la cassation des arrêts, avant dire droit et définitif, n° 736 et 633, rendus respectivement les 17/10/2017 et 05/02/2018 dans le dossier n° 2017/8206/2261 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu le mémoire en réponse déposé le 19/10/2018 par le défendeur, par l'intermédiaire de son avocat Maître Youssef (T.), tendant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier ;

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974 ;

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 01/10/2020 ;

Vu la notification de la date de l'audience publique du 22/10/2020 ;

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

Après lecture du rapport par Madame Khadija El Bayne, conseillère rapporteure, et après avoir entendu les observations de Monsieur Mohammed Sadek, avocat général.

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi, Mohammed (S.), a, le 16/03/2016, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant avoir reçu du demandeur au pourvoi, le 10/12/2015, un congé en application du Dahir du 24 mai 1955, aux fins d'éviction du local sis à son adresse pour reprise pour usage personnel ; que la tentative de conciliation a échoué et qu'il conteste le motif du congé, sollicitant qu'il soit déclaré nul et qu'une expertise soit ordonnée pour déterminer l'indemnité d'éviction. Après réponse du défendeur et la présentation d'une demande reconventionnelle tendant à la validation du congé et à l'éviction du demandeur des lieux litigieux, lui et tous occupants de son chef, une expertise a été ordonnée et confiée à l'expert El Yazid (L.). Ce dernier a déposé un rapport concluant que le local était un garage pour voiture, non équipé d'aucune machine de menuiserie, le locataire exploitant un autre local à proximité où il exerce son activité de menuiserie. L'expert a noté la présence dans le local litigieux de quelques morceaux de bois, de quelques "seddaris", et d'une petite table ronde de fabrication récente, concluant que le local ne remplissait pas les conditions nécessaires à l'évaluation d'un fonds de commerce. Le tribunal a alors ordonné le renvoi du dossier au même expert afin qu'il se conforme au jugement avant dire droit. L'expert a déposé un rapport fixant l'indemnité d'éviction à la somme de 10.700 dirhams. L'affaire s'est conclue par un jugement qui a déclaré la demande principale irrecevable et, sur la demande reconventionnelle, a validé le congé pour défaut de paiement notifié le 10/12/2015 et a ordonné l'éviction du défendeur au pourvoi des lieux litigieux, ainsi que de tous occupants de son chef. Le défendeur au pourvoi a interjeté appel de ce jugement. Après la réalisation d'une expertise par l'expert Abderrafie (B.), qui a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 174.000 dirhams, et le dépôt par le demandeur au pourvoi

de conclusions additionnelles tendant au paiement des loyers, la Cour d'appel de commerce a infirmé le jugement en ce qu'il a déclaré la demande d'indemnisation irrecevable et, statuant à nouveau après évocation, l'a déclarée recevable en la forme et, au fond, a fixé l'indemnité d'éviction due au locataire Mohammed (S.) à la somme de 174.000 dirhams, confirmant le jugement pour le surplus et condamnant l'intimé aux dépens, par l'arrêt objet du présent pourvoi.

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt, dans ses premier, deuxième, troisième et quatrième moyens de cassation réunis, de la violation de la loi (articles 3, 335, 342, 345 et 50 du Code de procédure civile) en ce que le tribunal de première instance a statué au-delà de ce qui lui était demandé, le demandeur ayant fondé son action sur un congé pour reprise pour usage personnel, tandis que le jugement de première instance a prononcé l'éviction sur le fondement d'un congé pour défaut de paiement. Le tribunal aurait ainsi statué **ultra petita** et violé l'article 3 du Code de procédure civile. La Cour d'appel de commerce, ayant constaté cela, aurait dû déclarer l'appel irrecevable en la forme et renvoyer le dossier au tribunal de première instance pour qu'il statue et rectifie l'erreur matérielle qu'il avait commise. En ne le faisant pas, elle aurait entaché sa décision d'un défaut de motivation, n'ayant pas examiné les pièces, et en premier lieu le congé fondant l'action, ni vérifié les motifs de sa délivrance. Le demandeur ajoute qu'il n'existe ni ordonnance de dessaisissement, ni preuve de sa notification, de même pour le rapport du conseiller rapporteur, dont rien n'atteste qu'il a été établi ni qu'il a été lu. Enfin, l'arrêt serait dépourvu de la signature du président d'audience, du juge rapporteur et du greffier, conformément au paragraphe 7 de l'article 50 du Code de procédure civile.

Mais attendu que le demandeur, qui n'a pas interjeté appel du jugement de première instance prononçant l'éviction et n'a jamais soulevé la violation des dispositions de l'article 3 du Code de procédure civile devant la Cour d'appel de commerce qui a rendu l'arrêt attaqué, ne peut le faire pour la première fois devant la Cour de cassation, ce moyen étant mélangé de fait et de droit. Attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, s'agissant de l'erreur contenue dans le dispositif du jugement de première instance, a considéré qu'il s'agissait d'une erreur matérielle, par une motivation qui n'a pas été critiquée par le demandeur et qui est ainsi libellée : <>, et a estimé que cela était sans effet. Attendu ensuite que l'affaire était renvoyée d'audience en audience et qu'il n'y avait pas lieu de rendre une ordonnance de dessaisissement ni de la notifier. Attendu, concernant le rapport du conseiller rapporteur, que son élaboration est une formalité de procédure dont l'omission ne constitue un motif de cassation que si elle a causé un préjudice aux parties ou porté atteinte à leurs droits, ce que le demandeur n'allègue pas. Attendu, de plus, que la lecture ou non du rapport ne figure plus parmi les exigences de l'article 342 du Code de procédure civile depuis la modification de cet article par le Dahir n° 206 du 10/09/1993. Attendu enfin que la copie de l'arrêt jointe au pourvoi est certifiée conforme à l'original signé par le président de la formation, le rapporteur et le greffier, ce qui rend l'allégation à ce sujet contraire à la réalité. Les moyens sont donc, pour ce qui est soulevé pour la première fois ou contraire à la réalité, irrecevables, et pour le reste, dénués de fondement.

Attendu que le demandeur fait grief à l'arrêt, dans ses cinquième, sixième et septième moyens de cassation réunis, de la violation d'une règle de procédure ayant causé un préjudice à l'une des parties, de l'absence et de l'insuffisance de motivation, et de la violation des articles 55 et 67 du Code de procédure civile, en ce que la Cour d'appel de commerce a ordonné une expertise confiée à l'expert Abderrafie (B.), lequel a considéré le local comme étant commercial, présentant les caractéristiques et les éléments constitutifs d'un fonds de commerce, et a fixé une indemnité de 174.000 dirhams, alors que le local n'est pas commercial et n'a pas les caractéristiques d'un fonds de commerce, étant un simple garage destiné au stationnement du véhicule du locataire, selon l'accord verbal des parties lors de la conclusion du contrat. De plus, l'expert désigné en première instance a inspecté les lieux, mesuré sa superficie, estimée à 12 m², et a fixé une indemnité de 10.700 dirhams sur la base de sa qualification de garage pour le véhicule du locataire. Le second expert, en appel, a inspecté les lieux et a contredit le premier expert

quant à la superficie, affirmant qu'elle était de 18 m², ce qui a causé un préjudice au demandeur. Le demandeur ajoute qu'il a sollicité une contre-expertise et un transport sur les lieux pour trancher le différend sur la superficie, mais que la Cour d'appel n'y a prêté aucune attention, violant ainsi les articles 55 et 67 du Code de procédure civile. Enfin, lorsque la Cour a infirmé le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré la demande d'indemnisation irrecevable et, statuant à nouveau, a déclaré la demande recevable et, au fond, a fixé l'indemnité d'éviction du locataire à 174.000 dirhams, elle s'est bornée à motiver sa décision en indiquant que <>. Son arrêt serait ainsi entaché d'une insuffisance de motivation équivalant à une absence de motivation, ce qui l'expose à la cassation.

Mais attendu que, contrairement aux allégations du demandeur, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, par une motivation qui n'a pas fait l'objet d'une critique de la part du demandeur et qui est ainsi libellée : <>, a mis en évidence les éléments dont elle a déduit la nature commerciale du local et la création d'un fonds de commerce. Attendu, ensuite, que la question de la superficie du local n'a jamais été soulevée par le demandeur devant la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, et qu'il ne peut donc l'invoquer pour la première fois devant la Cour de cassation, ce moyen étant mélangé de fait et de droit. Attendu, de plus, que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, en se fondant sur l'expertise qu'elle avait ordonnée et en motivant sa décision comme suit : <>, a exercé son pouvoir souverain d'appréciation de la valeur et de la portée du rapport d'expertise qu'elle avait ordonné, et n'était pas tenue de faire droit à une demande de nouvelle expertise ou de transport sur les lieux, dès lors qu'elle a trouvé dans ladite expertise les éléments suffisants pour forger sa conviction. Les moyens sont donc, pour ce qui est contraire à la réalité ou soulevé pour la première fois, irrecevables, et pour le reste, dénués de fondement.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette le pourvoi 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'audience ordinaire de la Cour de cassation à Rabat. La formation de jugement était composée de Madame Latifa Rida, présidente de chambre, et de Mesdames et Messieurs les conseillers : Khadija El Bayne, rapporteure, Mohammed El Karaoui, Hassan Serrar, Saïd Chouguib, membres, en présence de Monsieur Mohammed Sadek, avocat général, et avec l'assistance de Monsieur Abderrahim Ait Ali, greffier.

La Présidente de chambre - La Conseillère rapporteure - Le Greffier