

Bail commercial et indemnité d'éviction : le juge n'est pas tenu d'ordonner une contre-expertise lorsque le premier rapport est jugé suffisant (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44457	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 516/2
Date de décision 21/10/2021	N° de dossier 2019/2/3/123	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Reprise pour usage personnel, Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Motivation des décisions, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Contre expertise, Congé, Bail commercial	
Base légale Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui écarte une demande de contre-expertise visant à évaluer une indemnité d'éviction, dès lors qu'elle estime, par une appréciation souveraine des éléments de preuve, que le premier rapport d'expertise est complet et suffisant. Ayant constaté que le rapport initial avait pris en compte l'ensemble des données pertinentes, notamment l'emplacement, la superficie, la valeur locative du local et l'absence de documents comptables du preneur, la cour d'appel a pu valablement se fonder sur ses conclusions sans être tenue d'ordonner une nouvelle mesure d'instruction.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/516، المؤرخ في 2021/10/21، ملف تجاري عدد 2019/2/3/123
بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018.10.12 من طرف الطالب المذكور اعلاه بواسطة نائبه الاستاذ عبد العزيز (ك.) الرامي الى
نقض القرار رقم : 1421 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017.03.08 في الملف رقم 2017.8206.268.

وبناء على الاوراق الاخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021.10.07.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/10/21.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف القاضي المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون :

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنين ورثة زهرة (ب.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن المدعى عليه مصطفى (ر.) يكتري منهم المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 50 درهم وأنهم وجهوا له إنذارا في إطار مقتضيات ظهير 1955.05.24 بني على رغبتهم في استرجاع محلهم للاستعمال الشخصي وأن مسطرة الصلح انتهت بصور مقرر بفشله لكنه لم يتقدم بدعوى المنازعة في الإنذار ملتصين بالحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 2012.08.01 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المؤجر له وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل ملتصا من خلاله أساسا بطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتجديد التعويض المستحق له مقابل الإفراغ ثم إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الوهاب (ا.) وأصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2012.08.01 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع النزاع ويرفض باقي الطلبات وفي الطلب المقابل برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ وبأداء المدعى عليهم فرعيا للمدعي فرعيا مبلغ 50.000,00 درهم تعويضا مقابل الإفراغ ويرفض باقي الطلبات استأنفه الطالب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين :

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق قاعدة مسطرية أضرب به وعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل وفساده الموازي لانعدامه بدعوى أن المحكمة المصدرة له لم تستجب لطلبه بإجراء خبرة جديدة لتحديد التعويض المستحق له مقابل الإفراغ و لم تعلل استبعادها له وتبنت تعليل الحكم الابتدائي الذي لم يكن معلل تعليليا كافيا مما يعرض قرارها للنقض.

لكن خلافا لما أثاره الطاعن فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تعتمد تعليل الحكم المستأنف وعللت استبعادها لطلب إجراء خبرة جديدة بتعليلها <> وهو تعليل لم يكن محل انتقاد بالوسيلتين فأتى بذلك قرارها غير خارق للقانون و معللا تعليليا سليما ومرتكزا على أساس وكان ما استدلت به الطاعن في الوسيلتين على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/516, en date du 21/10/2021, Dossier commercial n° 2019/2/3/123

Vu le pourvoi en cassation formé le 12/10/2018 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelaziz (K.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1421 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 08/03/2017 dans le dossier n° 2017.8206.268.

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 07/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 21/10/2021.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et après avoir entendu l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les demandeurs au pourvoi, les héritiers de Zahra (B.), ont saisi, par l'intermédiaire de leur défenseur, le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle ils ont exposé que le défendeur, Mustapha (R.), leur loue le local commercial sis à son adresse, moyennant un loyer mensuel de 50 dirhams ; qu'ils lui ont notifié un congé dans le cadre des dispositions du Dahir du 24 mai 1955, fondé sur leur volonté de reprendre leur local pour usage personnel ; que la procédure de conciliation s'est soldée par une décision de non-conciliation mais que le défendeur n'a pas intenté d'action en contestation du congé ; sollicitant qu'il soit statué sur la validation du congé qui lui a été notifié le 01/08/2012 et sur son expulsion, lui et tous occupants de son chef, du local loué ; après la réponse du défendeur et le dépôt par ce dernier d'une demande reconventionnelle sollicitant à titre principal la nullité du congé et, à titre subsidiaire, l'organisation d'une expertise pour fixer l'indemnité d'éviction qui lui est due, une expertise a été menée par l'expert Abdelwahab (A.) ; le Tribunal de commerce a ensuite rendu son jugement, statuant sur la demande principale en validant le congé d'éviction notifié au défendeur le 01/08/2012, en ordonnant son expulsion, lui et tous occupants de son chef, du local commercial objet du litige, et en rejetant le surplus des demandes ; sur la demande reconventionnelle, en rejetant la demande en nullité du congé d'éviction, en condamnant les défendeurs reconventionnels à payer au demandeur reconventionnel la somme de 50.000,00 dirhams à titre d'indemnité d'éviction, et en rejetant le surplus des demandes ; le demandeur au pourvoi a interjeté appel de ce jugement, et la Cour d'appel de commerce l'a confirmé par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur les deux moyens de cassation, réunis :

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à l'arrêt la violation d'une règle de procédure lui ayant causé préjudice, le défaut de base légale, ainsi que le défaut et la corruption de motifs, équivalant à leur absence, au motif que la cour qui l'a rendu n'a pas fait droit à sa demande d'ordonner une nouvelle expertise pour déterminer l'indemnité d'éviction qui lui est due, et n'a pas motivé son rejet, adoptant les motifs du jugement de première instance qui n'étaient pas suffisamment motivés, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Mais, contrairement à ce que soutient le demandeur au pourvoi, la cour, en rendant l'arrêt attaqué, n'a pas adopté les motifs du jugement dont appel, et a motivé son rejet de la demande de nouvelle expertise en énonçant que <>. Ces motifs n'ont pas été critiqués par les moyens. L'arrêt n'a donc violé aucune loi, est sainement motivé et repose sur une base légale. Les arguments invoqués par le demandeur au pourvoi dans ses moyens sont donc dénués de tout fondement.

Par ces motifs

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