

**Bail commercial - Indemnité  
d'éviction - Appréciation  
souveraine par les juges du fond  
de la valeur de l'expertise (Cass.  
com. 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 45023	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 427/2
<b>Date de décision</b> 20201015	<b>N° de dossier</b> 2018/2/3/806	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Rejet, Pouvoir souverain, Motivation des décisions, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Demande de nouvelle expertise, Contrôle de la Cour de Cassation, Congé, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

L'appréciation de la valeur et de la portée d'un rapport d'expertise, notamment pour la fixation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, relève du pouvoir souverain des juges du fond. La Cour de cassation n'exerce son contrôle que sur la motivation de leur décision. Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, s'estimant suffisamment éclairée par les éléments d'un rapport d'expertise qu'elle a jugé complet et détaillé, écarte les critiques formulées à son encontre et refuse d'ordonner une nouvelle expertise sollicitée par une partie, dès lors que sa décision expose les raisons pour lesquelles elle a adopté les conclusions de l'expert.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية (القسم الثاني)، القرار عدد 2/427، الصادر بتاريخ 2020/10/15، في الملف التجاري عدد

2018/2/3/806

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2018/04/12 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبتهم الأستاذة نعيمة (ش.) والرامي الى نقض القرار رقم 6603 الصادر بتاريخ 2017/12/20 في الملف عدد 2017/8206/1892 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 2020/9/24.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/10/15.

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 (ص.).

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه ان المدعيين تقدما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه أنهما يكتريان من المدعى عليه المحل التجاري الكائن (...)، وأنهما توصلا بتاريخ 2015/1/21 بإنذار من المدعى عليه في إطار ظهير 1955/5/24 يرمي الى إفراغهما من المحل المذكور لكونه يرغب في استعماله شخصا ونظرا لكون سبب الإفراغ غير صحيح لأجله يلتمسان الحكم ببطان الإنذار المذكور.

وأدلى المدعى عليه بمذكرة مقرونة بمقال مقابل يلتمس بموجب المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعى عليهما فرعيا من المحل المدعى فيه هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما تحت طائلة غرامة تهديدية فصدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة أنجزها الخبير بوخار (ش.)، وبعد إدلاء المدعيين الأصليين بمذكرة بعد الخبرة يلتمسان بموجب المصادقة على الخبرة والتعقيب على الخبرة من طرف المدعى عليه الأصلي صدر حكم تمهيدي ثان بإجراء خبرة أنجزها الخبير محمد (ذ.) فأدلى المدعيان بمقال إضافي عرضا فيه أن عقد الكراء ينص على أنهما قدما ضمانته قدرها 7000 درهم للمدعى عليه وان هذا الأخير هو من رغب في استرجاع المحل لأجله يلتمسان الحكم عليه بأداء مبلغ الضمانة المذكور وبعد تعقيب المدعى عليه على الخبرة واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بعدم قبول الطلب الإضافي و في الطلب الأصلي برفض طلب الإفراغ وبأداء المدعى عليه الأصلي للمدعيين مبلغ 300.000,00 درهم كتعويض عن الإفراغ وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهما فرعيا بتاريخ 2015/1/21 وبإفراغهما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري موضوع الطلب استأنفه المدعى فرعيا كبير (ز.) قصد إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ أنجزها الخبير محمد (م.) الذي اقترح تعويضا محدد في مبلغ 1.082.400,00 درهم، وبعد التعقيب على الخبرة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالتخفيض من التعويض المحكوم به عن الإفراغ الى مبلغ 1.090.000,00 درهم وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوصيلتين مجتمعتين :

حيث ينعى الطاعنان على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق قاعدة مسطرية أضرب بهما بدعوى أن المحكمة المصدرة له لم تجب عن الأسباب الجدية التي أثارها وأن التعويض المحكوم به لا يعبر عن قيمة ما تم بدله من مجهودات لكونه يعتبر تعويضا هزيبا لا يغطي قيمة المحل التجاري والمزايا التي يتوفر عليها وأنهما طالبا بإجراء خبرة ثانية لكون الخبرة المنجزة قد حادت عن الصواب ولم تنصفهما خصوصا ان المحل التجاري المدعى فيه يتواجد في منطقة مهمة تعرف رواجاً ونقطة عبور مهمة إلا أن المحكمة لم تلتفت

لطلبهما واعتمدت خبرة مطعون فيها من طرفهما لكونها انحازت للمطلوب ولم تعبر عن قيمة المحل المدعى فيه ومزاياه المتعددة التي حاول الخبير التقليل منها، وان القرار المطعون فيه لم يؤطر بأي إطار قانوني يدعمه فجاء تعليله ناقصا مما يتعين معه نقضه.

لكن حيث أن تقدير قيمة الخبرة موكول قانونا لسلطة المحكمة ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض الا من حيث التعليل، والمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لما وجدت في الخبرة المنجزة من طرف الخبير الأمور بها من طرفها العناصر الكافية لتكوين قناعتها والتي يجب اعتبارها في تقدير قيمة الضرر الذي قد يلحق المكتري بسبب الإفراغ اعتمدها مستعملة سلطتها في ذلك بعلة ان الخبير محمد (م.) وصف المحل التجاري موضوع الطلب وصفا كاملا من حيث موقعه وبان مدة استغلال المحل المذكور ليست بطويلة إضافة إلى أن السومة الكرائية ليست بهزيلة حتى يمكن القول بان الحق في الكراء يحتل مرتبة مهمة إضافة إلى أن الخبير المعين استثنافيا حدد جميع العناصر المكونة للأصل التجاري والتي تتأثر بعملية نقل النشاط التجاري الى جهة أخرى إضافة الى مصاريف التنقل، وان هذا التعليل لم ينتقده الطاعنان في مجمله مكتفيان بالقول بأن التعويض المقترح لا يعبر عن قيمة ما تم بدله من مجهودات ولا يغطي قيمة المحل التجاري والمزايا التي يتوفر عليها وبان المحل المذكور يتواجد بمنطقة مهمة، مما لا محل معه للنعي على المحكمة عدم استجابتها لطلب إجراء خبرة جديدة مادام قد توفرت لديها المبررات الكافية لإصدار حكمها وأنها لما قضت في النازلة على النحو المذكور تكون قد عللت قرارها بما يعتبر تعليلا كافيا في تبرير ما انتهت إليه ورفضت ضمينا الانتقادات الموجهة حول الخبرة الأمور بها من طرفها ويكون ما استدلت به الطاعنان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.