

Bail commercial - Indemnité d'éviction - Irrecevabilité du moyen relatif à l'incompétence de l'expert soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation (Cass. com. 2019)

Identification			
Ref 45864	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 216/2
Date de décision 20190425	N° de dossier 2017/2/3/397	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Rapport d'expertise, Pourvoi en cassation, Moyen nouveau, Irrecevabilité du moyen, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Contestation du rapport, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond		
Base légale Article(s) : 10 - 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, pour fixer le montant d'une indemnité d'éviction, adopte les conclusions d'un rapport d'expertise dès lors que l'appelant s'est limité à contester la prise en compte des constructions édifiées par le preneur, sans discuter les autres éléments d'appréciation retenus par l'expert, ce dont il résulte qu'elle n'était pas tenue d'ordonner une nouvelle expertise. Est irrecevable, car nouveau et mélangé de fait et de droit, le moyen qui critique pour la première fois devant la Cour de cassation l'incompétence de l'expert désigné pour évaluer le préjudice subi par le preneur commercial.

Texte intégral

محكمة النقض - الغرفة التجارية - القرار عدد 2/216 - المؤرخ في 2019/4/25 - ملف تجاري عدد 2017/2/3/397

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/1/4 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبيه الأستاذان حميد (د.) وعبد العالي (ت.) الرامي إلى نقض القرار رقم 4302 الصادر بتاريخ 2016/06/29 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2014/8206/3583.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2019/4/4.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/4/25.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة خديجة البايين والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب محمد (ك.) قدم بتاريخ 2012/2/16 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري المحل المعد للتجارة الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 2200 درهم توصل من الطالب شكري (ع.) بتاريخ 2011/5/25 بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل إفراغه لانتهاء مدة عقد الكراء وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل والتمس إبطال الإنذار لكون العقد تجدد بتاريخ 2010/9/1 برفع سومته الكرائية الى 2200 درهم بعد أن كانت 2000 درهم والتمس بمقتضى مقال إضافي إجراء خبرة لتحديد التعويض. وبعد جواب المدعى عليه وتقديم طلب مضاد رام الى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري من محل النزاع ومن يقوم مقامه أمرت المحكمة بإجراء خبرة بواسطة الخبير مولاي علي (ش.) الذي اقترح مبلغ 3.800.000 درهم وقضت المحكمة على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 3.800.000 درهم مقابل الإفراغ بحكم استأنفه الطالب وتدخل كل من لحسن (ش.) وادريس (ش.) في هذه المرحلة إراديا بادعاء ملكيتهما مالكين في العقار موضوع الدعوى الى جانب موجه الإنذار الذي لا يملك ثلاثة أرباع طبقا للفصل 971 من ق ل ع وأن الحكم الابتدائي قضى بالتعويض باعتبار أن البناء الذي أقامه المكتري ليس مشروعا . حيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها المطلوب نقضه القاضي برد مقال التدخل الإرادي وإبقاء صائره على رافعيه وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الفريدة بفساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه نازع في تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير مولاي علي (ش.) وأن محكمة الاستئناف التجارية أقرت بهذه المنازعة إذ نصت في قرارها المطلوب نقضه على أنه < فكان الأخرى بالمحكمة أن تأمر بإجراء خبرة ثانية اعتمادا على مقتضيات الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 الذي ينص صراحة على < وهي تصريحات تفتقد لأي وسيلة إثبات. ثم إن المشرع إذا كان قد منح القضاة السلطة التقديرية في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير فإن هذه السلطة تكون محدودة في إطار ظهير 1955/5/24 بشأن تقدير التعويض عن الإخلاء. كما أن الخبير ليس من ذوي الاختصاص في تقديره باعتباره خبيرا عقاريا فتكون المحكمة قد خرقت مقتضيات الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه.

لكن، حيث أن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه لما اقتصر الطاعن في منازعته لتقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا على كونها اعتمدت البناءات المنشأة بمحل النزاع من قبل المطلوب ولم ينازع في قيمة التعويض المحدد من قبل الخبير وعللت قرارها بهذا الخصوص

بالتعليق المشار اليه بالوسيلة لم تكن ملزمة بإجراء خبرة أخرى مادام قد اعتمدت تقديرات الخبرة المنجزة ابتدائيا التي لم تكن محل منازعة من الطاعن كما ذكر ولم يناقش ما اعتمده الخبير من عناصر التقدير التي استندت اليها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وهو تعليق يساير وثائق الملف. كما أن ما أثير بشأن عدم اختصاص الخبير المعين ابتدائيا لتقدير التعويض في المادة التجارية لم يسبق للطاعن إثارته أمام محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه مما لا يمكنه إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون فكان ما تضمنته الوسيلة غير جدير بالاعتبار في جزء منه وغير مقبول فيما أثير لأول مرة ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 2/216 - En date du 25/04/2019 - Dossier commercial n° 2017/2/3/397

Vu le pourvoi en cassation déposé le 04/01/2017 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de ses avocats Maîtres Hamid (D.) et Abdelali (T.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 4302 rendu le 29/06/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2014/8206/3583.

Vu les autres pièces versées au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 04/04/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 25/04/2019.

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

Après lecture du rapport par Madame la Conseillère rapporteure Khadija El Bayne et après avoir entendu les observations de Monsieur l'Avocat général Mohamed Sadek.

Et 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, Mohamed (K.), a, le 16/02/2012, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'il loue le local à usage commercial sis à (...) pour un loyer mensuel de 2200 dirhams ; qu'il a reçu du demandeur au pourvoi, Choukri (A.), le 25/05/2011, un congé dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955 aux fins d'éviction pour expiration du bail ; que la procédure de conciliation a échoué, et a conclu à la nullité du congé au motif que le bail a été renouvelé le 01/09/2010 avec une augmentation du loyer à 2200 dirhams, alors qu'il était de 2000 dirhams, et a sollicité, par conclusions additionnelles, une expertise pour déterminer l'indemnité. Après réponse du défendeur et le dépôt d'une demande reconventionnelle tendant à l'homologation du congé et à l'expulsion du preneur du local litigieux ainsi que de tous occupants de son chef, le tribunal a ordonné une expertise confiée à l'expert Moulay Ali (Ch.), lequel a proposé un montant de 3.800.000 dirhams. Le tribunal a condamné le défendeur à payer au demandeur la somme de 3.800.000 dirhams en contrepartie de l'éviction, par un jugement dont le demandeur au pourvoi a interjeté appel. Sont intervenus volontairement à ce stade Lhassan (Ch.) et Idriss (Ch.), alléguant leur qualité de copropriétaires de l'immeuble objet du litige aux côtés de l'auteur du congé, lequel ne détient pas les trois quarts des parts conformément à l'article 971 du Dahir des Obligations et

Contrats, et que le jugement de première instance a accordé une indemnité en considérant que la construction édiflée par le preneur n'était pas licite. La Cour d'appel de commerce a alors rendu son arrêt, objet du présent pourvoi, qui rejette la requête en intervention volontaire, laisse les dépens à la charge de ses auteurs, confirme le jugement entrepris et condamne l'appelant aux dépens.

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt, dans son moyen unique, d'un vice de motivation équivalant à son absence, en ce qu'il a contesté le rapport d'expertise établi par l'expert Moulay Ali (Ch.) et que la Cour d'appel de commerce a reconnu cette contestation en énonçant dans son arrêt attaqué que <>. Il aurait donc été préférable que la cour ordonne une seconde expertise en application des dispositions de l'article 10 du Dahir du 24 mai 1955, qui dispose expressément que <>. Pour parvenir à une juste compensation, elle aurait dû appliquer les dispositions dudit article en se fondant sur une expertise objective s'appuyant sur des moyens de preuve sérieux, afin que l'indemnité soit effectivement égale au préjudice subi par le preneur. Il ajoute que le montant fixé par l'expert est excessif, sans qu'aucune base légale ne soit fournie pour cette estimation, ce qui ressort de ses déclarations concernant les impôts payés, s'élevant à plus de 30 millions de centimes, le fonds de commerce créé par le preneur depuis 1996, y compris la clientèle et la main-d'œuvre employée, estimée entre 16 et 20 personnes par jour, et les marchandises constatées, évaluées à plus de 70 millions de centimes, déclarations qui sont dépourvues de tout moyen de preuve. En outre, si le législateur a conféré aux juges un pouvoir d'appréciation quant à l'adoption ou non de l'avis de l'expert, ce pouvoir est limité dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955 en ce qui concerne l'évaluation de l'indemnité d'éviction. De plus, l'expert n'est pas compétent pour cette évaluation, étant un expert immobilier. La cour aurait ainsi violé les dispositions de l'article 10 du Dahir du 24 mai 1955 et a entaché sa décision d'une motivation viciée équivalant à son absence.

Mais attendu que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, dès lors que le demandeur au pourvoi s'est borné, dans sa contestation du rapport d'expertise établi en première instance, à critiquer la prise en compte des constructions édifiées dans le local litigieux par le défendeur au pourvoi, sans contester la valeur de l'indemnité fixée par l'expert, et qu'elle a motivé sa décision sur ce point par les motifs mentionnés dans le moyen, n'était pas tenue d'ordonner une autre expertise, puisqu'elle s'est fondée sur les estimations de l'expertise réalisée en première instance, lesquelles n'ont pas été contestées par le demandeur au pourvoi, comme il a été dit, et que ce dernier n'a pas discuté les éléments d'évaluation retenus par l'expert sur lesquels la cour, auteur de l'arrêt attaqué, s'est appuyée ; que cette motivation est conforme aux pièces du dossier. Attendu, par ailleurs, que le grief relatif à l'incompétence de l'expert désigné en première instance pour évaluer l'indemnité en matière commerciale n'a pas été soulevé par le demandeur au pourvoi devant la Cour d'appel de commerce, auteur de l'arrêt attaqué, de sorte qu'il ne peut l'invoquer pour la première fois devant la Cour de cassation, ce moyen étant mélangé de fait et de droit ; d'où il suit que le moyen est, en une partie, non fondé et, en ce qu'il est soulevé pour la première fois, irrecevable.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette la demande et condamne son auteur aux dépens.