

Bail commercial - Indemnité d'éviction - Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond non liés par les conclusions de l'expertise (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53264	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 319/2
Date de décision 20160623	N° de dossier 2016/2/3/318	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Rejet, Recevabilité de l'appel incident, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Congé pour reprise, Bail commercial, Appel principal, Appel incident	
Base légale		Source	

Résumé en français

Dès lors que l'appel incident est la conséquence de l'appel principal, il n'est pas soumis aux mêmes délais que ce dernier et est recevable tant que l'affaire n'a pas été mise en délibéré, à condition de ne pas retarder le jugement de l'appel principal. Par ailleurs, les juges du fond apprécient souverainement le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur commercial, en se fondant sur les éléments du dossier et les conclusions d'une expertise judiciaire qu'ils ne sont pas tenus de suivre. Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour augmenter le montant de l'indemnité, prend en considération des éléments pertinents tels que la situation du local dans un quartier prestigieux, l'ancienneté de l'activité commerciale, et la modicité du loyer, caractérisant ainsi la perte subie par le preneur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2015/04/15 في الملف رقم 2015/8206/89 تحت عدد 2234 ان المطلوب في النقض احمد (ع.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري المحل من المدعى عليها (ش. ع. ر. A.) المحل الكائن (...) وأنها وجهت له إنذارا في اطار ظهير 1955/05/24 بسبب الاستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 2011/07/28، فسلك مسطرة الصلح انتهت بالفشل، ملتصقا بطلان الانذار وبإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له مقابل الافراغ، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لمقال مقابل من اجل المصادقة على الانذار، وبعد انتهاء الاجراءات قضت المحكمة التجارية في الطلب الأصلي: برفض طلب بطلان الانذار بالافراغ وبأداء المدعى عليها للمدعى تعويضا قدره: 1.200.000.00 درهم وفي الطلب المقابل: بالمصادقة على الانذار وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل المكترى، استأنفته الطالبة استئنافا أصليا، واستأنفه المطلوب استئنافا فرعيا، فأيدته محكمة الاستئناف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع التعويض المحكوم به الى مبلغ 1.540.000,00 درهم، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث تعيب الطاعنة على القرار في وسيلتها الفريدة: خرق القانون وسوء التعليل بدعوى أنها تمسكت بتطبيق مقتضيات الفصل 18 من قانون احداث المحاكم التجارية الا أن المحكمة ردت دفعها واعتبرته غير جدي وقبلت استئناف المطلوب رغم تقديمه خارج الأجل، على أساس أنه استئناف فرعي بالرغم من كونه استئنافا اصليا ولم تجب عما تضمنته شهادة التبليغ المنجزة من طرف المفوض القضائي، واستجابت لطلب تعويضه عن الافراغ وقضت له بمبالغ مالية لم يطلبها ولم يؤد يرفعه في كل الاحوال ولو خارج الأجل القانوني، شريطة أن لا يكون سببا في تأخير البت في الاستئناف الأصلي وأن لا يرفع بعد صدور الأمر بالتخلي، والمطلوب لما تقدم باستئناف فرعي ناتج عن استئناف الطالبة الأصلي طالب من خلاله الحكم له ببقية الطلبات التي أدى عنها الرسوم القضائية بموجب مقاله الاستئنافي ومذكرة مطالبه في أعقاب الخبرة المؤرخة في 2013/02/08، فإن المحكمة كانت على صواب لما قبلت استئنافه واعتبرته مقبولا داخل الأجل القانوني واستبعدت تطبيق مقتضيات المادة 18 من قانون احداث المحاكم التجارية بتعليلها لقرارها بما تضمنه (حيث ان الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2014/04/08 ومستوف لجميع الشروط القانونية ... ولا يخضع لأي أجل كما هو الشأن بخصوص الاستئناف الأصلي) ولم تخرق بذلك المقتضيات القانونية المحتج بها ويكون هذا الشق من الوسيلة على غير اساس باستثناء ما هو خلاف الواقع فهو غير مقبول.

وحيث انه بخصوص ما أثير بأن المحكمة اعتمدت في منح المطلوب التعويض المحكوم به على خبرات باطلة تضمنت معطيات مغلوطة ومتناقضة لعدم احترام الخبراء المعينين للمهام المسندة إليهم بموجب الأحكام التمهيدية، وأن ما بني على باطل فهو باطل، فإنه لما كان المعتبر في تحديد عناصر الأصل التجاري التي تدخل في تقدير التعويض الكامل المستحق للمكتري في فقدانه له هي العناصر التي تتأثر بالافراغ أي ما قد يلحقه من خسارة حقيقية وما يفوته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة عن الافراغ ونقل النشاط الى جهة أخرى. ولما كانت الخبرة المأمور بها من طرف المحكمة قد حددت جميع العناصر الضرورية لتحديد التعويض المستحق للمكتري واستأنست بها لما لها من سلطة تقديرية في تحديده ولا محل للنعي عليها عدم الاستجابة لطلب اجراء خبرة جديدة مادامت توفرت لديها المبررات لقضائها، وقضت بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع التعويض المحكوم به الى مبلغ 1.540.000.00 درهم بعد أن عللت قرارها بما تضمنه (فإن هذه المحكمة أمرت بإجراء خبرة عهد القيام بها للخبير سعيد (ص.) الذي اقترح تعويضا في مبلغ 2.150.000 درهم الا أن المحكمة غير ملزمة بالنتيجة التي توصل اليها الخبير وبالرجوع الى مضمونها يتبين أنه أعطى وصفا كاملا وشاملا للعين المكترة من حيث الموقع إنه يوجد بحي راقى له ارتباط بالمعاريف وحي انفا بشارع بئر انزان، ومن حيث النشاط التجاري المتمثل في بيع السجائر وأوراق اليناصيب وبعض الأدوات المدرسية - لوازم المكتب بالإضافة الى الجرائد واستخلاص رسوم الماء والكهرباء لدى شركة (ل.)، وان مساحته تصل الى 265 متر مربع زائد القبو الذي يستعمل كمخزن وبسومة جد هزيلة لا تتعدى 385 درهما وأنه من الصعب أو من المستحيل العثور على محل يمثل هذه المواصفات وهذه السومة وبشارع رئيسي وراقى كما جاء على لسان الخبير المعين استئنافا خاصة وان أثمان قيمة كراء المحلات التجارية تعرف تصاعدا مستمرا بمدينة البيضاء فضلا على أقدمية النشاط، ذلك أن المستأنف فرعيا يزاول نشاطه منذ سنة 1971 ... على النحو المذكور قد عللت قرارها تعليلها كافيا وما استدلت به الطاعنة على غير اساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.