

**Bail commercial : la loi n° 49-16
n'est pas applicable aux
instances engagées et jugées en
première instance avant son
entrée en vigueur (Cass. com.
2020)**

Identification			
Ref 45313	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 27/2
Date de décision 20200116	N° de dossier 2017/2/3/2248	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Loi n° 49-16, Instance en cours, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit transitoire, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial, Application de la loi dans le temps, Affaire prête à être jugée	
Base légale Article(s) : 7 - 38 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 63 - 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

En application de l'article 38 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, qui prévoit son application aux affaires en cours non prêtes à être jugées, une cour d'appel retient à bon droit que le Dahir du 24 mai 1955 demeure applicable à une instance dans laquelle le congé a été délivré, la demande introduite et le jugement de première instance rendu avant l'entrée en vigueur de ladite loi. Ayant ainsi constaté que l'affaire était prête à être jugée, la cour d'appel écarte légalement l'application des nouvelles règles relatives à la détermination de l'indemnité d'éviction pour statuer conformément aux dispositions du droit antérieur.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/27، الصادر بتاريخ 2020/01/16، في الملف التجاري عدد 2017/2/3/2248

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2017/11/10 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهما الأستاذ محمد (خ). الرامي الى نقض القرار رقم : 3131 الصادر بتاريخ 2017/05/24 في الملف رقم 2016/8206/5948 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

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 : 2019/12/26.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/01/16.

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 قدم بتاريخ 2015/2/18 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يستغل محلا تجاريا على وجه الكراء من الطالبين والكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 720 درهم توصل منهم بتاريخ 2014/7/10 بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل إفراغه. وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتصقا بإبطال الإنذار لكون الهدف من إفراغه هو المضاربة العقارية واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري وحفظ حقه. وبعد الجواب وتقديم المدعى عليهما لطلب مضاد رام الى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري من محل النزاع تم إجراء خبرتين بواسطة الخبير ادريس (ب.) الذي حدد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 151920 درهم والخبير أحمد (ص.) الذي اقترح مبلغ 326.420 درهم كتعويض عن الإفراغ حيث قضت المحكمة بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2014/7/10 وإفراغه من محل النزاع ومن يقوم مقامه مقابل تعويض قدره 220.000 درهم وببقائه بالمحل لغاية أداء التعويض المذكور من قبل المكتري وتحميل هذا الأخير الصائر ورفض الباقي بحكم استأنفه الطاعنان أصليا والمطلوب فرعيا وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنان القرار في الوسيلة الأولى بفرعيها بخرق القانون (المواد 1 و 38 و 7 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي) ذلك أن المحكمة مصدرته لما أيدت الحكم الابتدائي بالمصادقة على الإنذار والإفراغ مقابل التعويض العادل تكون قد خرقت القانون باعتبار أن الدعوى الحالية أصبحت خاضعة لمقتضيات القانون 16-49 الذي نص في الفقرة الأولى من المادة الأولى: أنه تطبق مقتضيات هذا القانون على عقود العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع. وأن الدعوى الحالية تخضع لهذا القانون وغير جاهزة وهو ما نصت عليه المادة 8 من القانون رقم 16-49 التي جاء فيها <> وبالتالي فإن العنصر الأساسي المعتمد في تحديد قيمة الأصل التجاري هو التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، وفي النازلة فإن المطلوب لم يصرح بضريبة الأرباح عن سنوات 2011 و 2012 و 2014 حسب محضر تنفيذ الاستفسار بتاريخ 2016/5/27 في الملف عدد 2016/7601/555 وبذلك فإن قيمة الأصل التجاري المحددة في مبلغ 220.000 درهم

مبالغ فيها ويكون القرار الاستئنافي قد خرق القانون.

لكن، حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن الإنذار الموجه من الطاعنين للمطلوب كان في إطار ظهير 1955/5/24 حيث تم التوصل به بتاريخ 2014/7/16 وتم تقديم دعوى المنازعة فيه بتاريخ 2015/2/18 وصدر الحكم الابتدائي بتاريخ 2016/5/15 وأن القانون رقم 16-49 بشأن كراء المحلات التجارية المتمسك به من قبل الطالبين دخل حيز التنفيذ بتاريخ 2017/2/17 وبالتالي فإن الدعوى كانت جاهزة للبت فيها وأن المادة 38 من القانون رقم 16-49 نصت على < > أوردت تعليلا لم يكن محل انتقاد بالوسيلة والذي جاء فيه < > فكان ما بالفرع من الوسيلة غير جدير بالاعتبار.

وبشأن الفرع الثاني من الوسيلة فإن المحكمة لما اعتبرت مقتضيات ظهير 1955/5/24 هي الواجبة التطبيق بشأن تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري استبعدت عن صواب تطبيق القانون 16-49 فلم تخرق المقتضى المحتج بخرقه وكان ما بالوسيلة بفرعها غير جدير بالاعتبار.

ويعيب الطاعنان القرار في الوصيلتين الثانية والثالثة مجتمعتين بعدم الارتكاز على أساس فيما قضى به بشأن التعويض عن الإفراغ وبنقصان التعليل الموازي لانعدامه. ذلك أن المحكمة مصدرته أيدت الحكم الابتدائي القاضي بتحديد مبلغ 220.000 درهم. وأن المحكمة التجارية أمرت بإجراء خبرة بواسطة الخبير أحمد (ص.) الذي حدد التعويض المستحق للمكتري في مبلغ 326.420 درهم وأن هذه الخبرة خرقت مقتضيات الفصل 63 من ق م ق م. ذلك أن الخبير وان ضمن تقريره أنه استدعى الطالبين ودفاعهما فإن عبارة غير مطلوب التي رجع بها البريد لا تفيد التوصل، كما أن عنوان الدفاع معروف وبالتالي لا يعتد بهذا التوصل وأن عدم استدعاء الخبير لدفاع الطالبين يجعل تقرير الخبرة باطلا مستدلين بقرارات صادرة عن محكمة النقض في الملف الاجتماعي عدد 2009/5/591 والملف الاجتماعي عدد 2011/5/1205 مضيفين أن الخبرة مبالغ فيها ومجحفة في حقهما وأن ما عاينه الخبير ليس هو محل النزاع الذي يحمل رقم 135 وليس 137 الملاصق لمحل النزاع. كما أن الخبير أورد أن المحل مخصص كمحلبة لبيع جميع المشروبات ومشتقات اللبن والمأكولات السريعة والأسماك المعلبة والمأكولات التقليدية المغربية ... الخ ومجهز بثلاجات حديثة في حين أن المحل رقم 137 هو الذي تمارس فيه هذه الأنشطة وليس المحل موضوع الدعوى وهو ما تؤكد المعايينة المنجزة بتاريخ 2016/4/28 في الملف عدد 2016/11580 المرفقة بالمذكرة المدلى بها أمام المحكمة التجارية بجلسة 2016/5/11، ثم ان الخبير عبد اللطيف (ع.) سبق أن حدد التعويض عن المحل رقم 139 في مبلغ 151920 درهم وهو محل بنفس العقار. كما أن المطلوب سبق أن أقر بكون المحل موضوع النزاع عبارة عن محلبة بسيطة تتواجد بحي قديم تنعدم فيه الحركة التجارية حسب القرار عدد 2008/2825 الصادر في الملف عدد 2007/3849 ولذلك التمس إجراء خبرة حرة بواسطة الخبير اسماعيل (س.) الذي حدد التعويض للمحل رقم 135 في مبلغ 124600 درهم وأدلووا بمحضر استفسار لإدارة الضرائب والذي أفاد بأنه لا توجد أي تصريحات ضريبية وأن المحل رقم 135 تكتريه السيدة رقية (ت.) منذ سنة 1986. مضيفين أن محكمة الدرجة الثانية لم تستند في حيثياتها إلى أي عنصر من العناصر الموضوعية لتقدير التعويض بل ارتأت أعمال سلطتها التقديرية مع العلم أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير الباهي التي استأنست بها المحكمة خلصت الى تعويض أقل من التعويض المحكوم به كما أن تعليلا جاء مبهما ولم يستحضر دقوعهما ووثائقهما خاصة تقرير الخبيرتين المنجزتين من قبل الخبيرين عبد اللطيف (ع.) واسماعيل (س.) فجاء قرارها ناقص التعليل ومخالفا لمقتضيات الفصل 50 من ق م ق م مما يوجب نقضه.

لكن، حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت ما تمسك به الطاعنان بشأن خرق مقتضيات الفصل 63 من ق م ق م بعلة < > ذلك أن الخبير قام بما هو متعين عليه عملا بالفصل المذكور. كما قام باستدعاء نائبه الأستاذ عزيز (ر.) بالبريد المصموم فضلا عن أن المسمى هشام (ك.) حضر لدى الخبير وأدلى بتصريحاته وبالتالي ليس هناك خرق لمقتضى قانوني، وهو تعليل غير منتقد.

وبشأن ما دفع به الطاعنان من إجراء الخبرة على محل غير محل النزاع فإن المحكمة ردت بتعليل غير منتقد كذلك والذي جاء فيه < >

وبشأن التعويض عن فقدان الأصل التجاري موضوع الدعوى فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه علته >

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/27, rendu le 16/01/2020, dans le dossier commercial n° 2017/2/3/2248

Vu le pourvoi en cassation formé le 10/11/2017 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Mohammed (Kh.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 3131 rendu le 24/05/2017 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/5948.

Vu les autres pièces produites au dossier.

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

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de notification en date du 26/12/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 16/01/2020.

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

Après la lecture du rapport par Madame Khadija El Bayne, conseillère rapporteure, et l'audition des 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 a, le 18/02/2015, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé qu'il exploitait un local commercial à titre locatif appartenant aux demandeurs au pourvoi, sis à son adresse, pour un loyer mensuel de 720 dirhams ; qu'il a reçu de leur part, le 10/07/2014, un congé d'éviction dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955. Que la procédure de conciliation ayant échoué, il a sollicité l'annulation dudit congé au motif que le but de l'éviction était la spéculation immobilière, et à titre subsidiaire, l'organisation d'une expertise pour déterminer l'indemnité d'éviction pour la perte du fonds de commerce, tout en se réservant ses droits. Après la réponse des défendeurs et la présentation par ces derniers d'une demande reconventionnelle tendant à la validation du congé et à l'expulsion du preneur du local litigieux, deux expertises ont été menées : la première par l'expert Idriss (B.), qui a évalué le fonds de commerce à 151 920 dirhams, et la seconde par l'expert Ahmed (S.), qui a proposé un montant de 326 420 dirhams à titre d'indemnité d'éviction. Le tribunal a alors statué en validant le congé notifié au preneur le 10/07/2014, ordonnant son expulsion des lieux litigieux ainsi que celle de tout occupant de son chef, moyennant une indemnité de 220 000 dirhams, et autorisant son maintien dans les lieux jusqu'au paiement de ladite indemnité par le bailleur, ce dernier étant condamné aux dépens, et a rejeté le surplus de la demande. Ce jugement a fait l'objet d'un appel principal de la part des demandeurs au pourvoi et d'un appel incident de la part du défendeur au pourvoi. La Cour d'appel de commerce a confirmé le jugement par l'arrêt objet du présent pourvoi.

Attendu que les demandeurs au pourvoi critiquent l'arrêt, dans la première branche du premier moyen, pour violation de la loi (articles 1, 38 et 7 de la loi n° 49-16 relative aux baux des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal), en ce que la cour d'appel, en confirmant le jugement de première instance qui a validé le congé et ordonné l'éviction moyennant une juste indemnité, aurait violé la loi, considérant que l'action en cours était désormais soumise aux dispositions de la loi n° 49-16, laquelle dispose en son article premier, premier alinéa, que : « Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux des immeubles ou des locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité, appartenant à un commerçant, un artisan ou un industriel. » Que l'action en cours est soumise à cette loi et n'était pas en état d'être jugée, ce qu'énonce l'article 8 de la loi n° 49-16, qui dispose que « La présente loi entre en vigueur à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de sa publication au Bulletin officiel. Ses dispositions s'appliquent aux contrats de bail en cours et aux affaires qui ne sont pas en état d'être jugées ». Que l'article 7 de ladite loi énonce que « Le preneur a droit, sous réserve des exceptions prévues par la présente loi, à une indemnité en réparation du préjudice subi du fait de la résiliation du bail. Cette indemnité correspond au préjudice causé par l'éviction. Elle comprend la valeur du fonds de commerce, déterminée sur la base des déclarations fiscales des quatre dernières années, en plus des dépenses engagées par le preneur pour les améliorations et les réparations et de la perte des éléments du fonds de commerce. Elle comprend également les frais de déménagement. Toutefois, le bailleur peut prouver que le préjudice subi par le preneur est inférieur à la valeur précitée ». Par conséquent, l'élément principal à retenir pour la détermination de la valeur du fonds de commerce est les déclarations fiscales des quatre dernières années. En l'espèce, le défendeur au pourvoi n'a pas déclaré ses bénéfices pour les années 2011, 2012 et 2014, selon le procès-verbal d'exécution de la sommation interpellative du 27/05/2016 dans le dossier n° 2016/7601/555. Ainsi, la valeur du fonds de commerce fixée à 220 000 dirhams est excessive, et l'arrêt d'appel a violé la loi.

Mais attendu que la cour d'appel, ayant constaté que le congé adressé par les demandeurs au pourvoi au défendeur l'a été dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, qu'il a été reçu le 16/07/2014, que l'action en contestation a été introduite le 18/02/2015 et que le jugement de première instance a été rendu le 15/05/2016, et que la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, invoquée par les demandeurs, est entrée en vigueur le 17/02/2017, a conclu que l'affaire était en état d'être jugée. Attendu que l'article 38 de la loi n° 49-16 énonce que « La présente loi entre en vigueur à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de sa publication au Bulletin officiel. Ses dispositions s'appliquent aux contrats de bail en cours et aux affaires qui ne sont pas en état d'être jugées, sans renouvellement des actes, procédures et jugements intervenus avant l'entrée en vigueur de la présente loi ». La cour a retenu, par un motif qui n'est pas critiqué par le moyen, que « l'application de l'article 7 de la loi 49-16 ne saurait être invoquée, car il ressort du dossier de première instance que le congé a été délivré le 16/07/2014 dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, ce qui constitue un acte juridique et non un acte de procédure. De plus, les actions ont été introduites par les deux parties et même le jugement d'appel a été rendu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, dont l'article 38 dispose que ses dispositions s'appliquent aux baux commerciaux en cours et aux affaires qui ne sont pas en état d'être jugées ». Ce même article ajoute « sans renouvellement des actes, procédures et jugements intervenus avant l'entrée en vigueur de la présente loi ». Dès lors, le moyen en sa branche est dénué de fondement.

Concernant la seconde branche du moyen, la cour, en considérant que les dispositions du Dahir du 24 mai 1955 étaient applicables à la détermination de l'indemnité d'éviction, a écarté à juste titre l'application de la loi 49-16, et n'a donc pas violé la disposition dont la violation est alléguée. Le moyen en ses deux branches est donc dénué de fondement.

Attendu que les demandeurs au pourvoi critiquent l'arrêt dans les deuxième et troisième moyens réunis, pour défaut de base légale quant à sa décision sur l'indemnité d'éviction et pour manque de motivation équivalant à son absence. Ils soutiennent que la cour d'appel a confirmé le jugement de première

instance qui a fixé l'indemnité à 220 000 dirhams. Que le Tribunal de commerce avait ordonné une expertise confiée à l'expert Ahmed (S.), qui a fixé l'indemnité due au preneur à 326 420 dirhams, et que cette expertise a violé les dispositions de l'article 63 du Code de procédure civile. En effet, bien que l'expert ait mentionné dans son rapport avoir convoqué les demandeurs au pourvoi et leur avocat, la mention « non réclamé » apposée sur l'avis de retour du courrier ne prouve pas la réception. De plus, l'adresse de l'avocat étant connue, cette notification ne peut être considérée comme valable. L'absence de convocation de l'avocat des demandeurs par l'expert rend le rapport d'expertise nul. Ils s'appuient sur des arrêts rendus par la Cour de cassation dans le dossier social n° 2009/5/591 et le dossier social n° 2011/5/1205. Ils ajoutent que l'expertise est excessive et préjudiciable à leurs intérêts, et que le local inspecté par l'expert n'est pas le local litigieux, qui porte le numéro 135 et non 137, adjacent au local en question. L'expert a également indiqué que le local était exploité comme une crèmerie vendant toutes sortes de boissons, produits laitiers, restauration rapide, conserves de poisson, plats traditionnels marocains, etc., et qu'il était équipé de réfrigérateurs modernes, alors que c'est le local n° 137 qui exerce ces activités, et non le local objet de l'action, ce qui est confirmé par le procès-verbal de constat établi le 28/04/2016 dans le dossier n° 2016/11580, joint à la note déposée devant le Tribunal de commerce à l'audience du 11/05/2016. De plus, l'expert Abdellatif (A.) avait précédemment fixé l'indemnité pour le local n° 139 à 151 920 dirhams, un local situé dans le même immeuble. Le défendeur au pourvoi avait lui-même reconnu que le local litigieux était une simple crèmerie située dans un quartier ancien manquant d'activité commerciale, selon l'arrêt n° 2008/2825 rendu dans le dossier n° 2007/3849. C'est pourquoi ils ont sollicité une expertise privée confiée à l'expert Ismail (S.), qui a fixé l'indemnité pour le local n° 135 à 124 600 dirhams. Ils ont produit un procès-verbal de sommation interpellative de l'administration fiscale, qui a indiqué qu'il n'existait aucune déclaration fiscale et que le local n° 135 était loué par Madame Rokia (T.) depuis 1986. Ils ajoutent que la cour du second degré n'a fondé sa motivation sur aucun élément objectif pour évaluer l'indemnité, mais a préféré user de son pouvoir d'appréciation, bien que l'expertise de l'expert El Bahi, dont elle s'est inspirée, ait conclu à une indemnité inférieure à celle accordée. Sa motivation est vague et n'a pas tenu compte de leurs arguments et de leurs pièces, notamment les deux rapports d'expertise des experts Abdellatif (A.) et Ismail (S.). Son arrêt est donc entaché d'un défaut de motivation et contrevient aux dispositions de l'article 50 du Code de procédure civile, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, qui a rendu l'arrêt attaqué, a rejeté l'argument des demandeurs au pourvoi relatif à la violation des dispositions de l'article 63 du Code de procédure civile au motif que « s'agissant de la violation de l'article 63 du Code de procédure civile invoquée par l'appelant, l'expert Ahmed (S.) a convoqué le défendeur Hicham (K.), puis l'a convoqué une seconde fois, et le courrier est revenu avec la mention "non réclamé". L'expert a donc accompli les diligences requises par ledit article. Il a également convoqué son avocat, Maître Aziz (R.), par courrier recommandé. De plus, le dénommé Hicham (K.) s'est présenté chez l'expert et a fait ses déclarations. Il n'y a donc aucune violation d'une disposition légale ». Cette motivation n'est pas critiquée.

Concernant l'argument des demandeurs au pourvoi selon lequel l'expertise aurait porté sur un local autre que le local litigieux, la cour l'a rejeté par une motivation également non critiquée, ainsi libellée : « Quant à l'affirmation selon laquelle l'expert aurait inspecté le local n° 137, elle est dénuée de fondement. En effet, il ressort du rapport d'expertise que l'expert Ahmed (S.) s'est rendu au local portant le n° 135 et non 137, et a confirmé à plusieurs reprises dans son rapport avoir inspecté le local n° 135, où travaille le dénommé El Houssine. De plus, l'expert a mentionné les mêmes caractéristiques que celles décrites par le premier expert, Monsieur Idriss (B.), dont l'appelant sollicite la validation du rapport. Il a indiqué que sa superficie est d'environ 13 m². L'appelant a également confirmé à l'expert Ahmed (S.) que l'employé se nommait El Houssine, ce qui a été déclaré également par le preneur, appelant incident, que l'expert a trouvé dans le local litigieux lors de son inspection. »

Concernant l'indemnité d'éviction pour la perte du fonds de commerce objet de l'action, la cour d'appel, qui a rendu l'arrêt attaqué, a motivé sa décision en ces termes : « le local présente plusieurs avantages, dont un emplacement stratégique (...), qui est un emplacement de choix. Cette conclusion est partagée par les deux experts. Il y bénéficie d'une grande activité commerciale et est immatriculé au registre du commerce depuis 1981, soit depuis plus de 37 ans. Le preneur a donc acquis une clientèle. Quant au loyer fixé à 720 dirhams, il est dérisoire par rapport à l'emplacement important où se trouve le bien loué, ce qui confère au droit au bail une valeur considérable et a un impact significatif sur l'opération d'éviction. Bien que l'appelant ait contesté ce montant et déclaré qu'il était de 600 dirhams, cette déclaration joue en faveur du preneur, car plus le loyer est bas, plus l'indemnité au titre du droit au bail est élevée. Tous ces éléments et caractéristiques rendent l'indemnité accordée proportionnée au préjudice que subira le preneur et au gain manqué, même s'il n'a pas déclaré ses bénéfices à l'administration fiscale. En tenant compte des autres éléments susmentionnés, l'indemnité fixée par le tribunal de première instance pour la dépossession est réparatrice du préjudice ». Cette motivation n'étant pas critiquée par le moyen, la cour a ainsi rejeté les arguments du demandeur au pourvoi quant aux éléments retenus pour fixer l'indemnité d'éviction, qu'elle a jugée, par sa motivation non critiquée, adéquate en contrepartie de l'éviction du local litigieux, écartant ainsi les autres expertises produites par le demandeur. L'arrêt est donc légalement fondé et suffisamment motivé pour le justifier, et les moyens sont dénués de fondement.

Par ces motifs

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