

**Bail commercial : Le juge fixe souverainement l'indemnité d'éviction sans être lié par les conclusions de l'expertise (Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52133	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 168
<b>Date de décision</b> 20110127	<b>N° de dossier</b> 2010/2/3/567	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, motivation de la décision, Juges du fond, Indemnité d'éviction, Force probante du rapport d'expertise, Fixation du montant, Expertise judiciaire, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Il résulte de l'article 10 du dahir du 24 mai 1955 que l'indemnité d'éviction doit correspondre au préjudice causé au preneur par le défaut de renouvellement du bail. C'est à bon droit qu'une cour d'appel, usant de son pouvoir souverain d'appréciation, fixe le montant de cette indemnité à une somme inférieure à celle préconisée par l'expert judiciaire. En effet, les juges du fond ne sont pas liés par les conclusions du rapport d'expertise, qui ne leur est soumis qu'à titre d'information, et peuvent fonder leur décision sur d'autres éléments concrets, tels que l'emplacement, la superficie du local et la nature de l'activité exercée, dès lors qu'ils motivent leur décision.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء الطاعن

الحسن (ح.) أنه توصل بتاريخ 03/12/10 بإنذار بالافراغ موجه اليه من المطلوب في النقض المصطفى (ب.) من أجل الاستغلال الشخصي وذلك في اطار ظهير 55/05/24 فسلك مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه طالبا إبطال الإنذار، واحتياطيا إجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري، وتقديم المدعى عليه بمقال مضاد ملتصقا بالمصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك على المكثري بإفراغ المحل المكثري، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير صغير (ب.) الذي اقترح مبلغ 324.000,00 درهم كتعويض أصدرت المحكمة التجارية حكما بالمصادقة على الإنذار وعلى المكثري بإفراغ العين المكتراة مقابل تعويض يؤديه الطرف المالك وقدره 250.000 درهم استأنفه أصليا هذا الأخير كما استأنفه فرعيا المكثري، وبعد إجراء خبرتين في المنازلة الأولى على يد الخبير وهابي (ع.) الذي اقترح مبلغ 363.400,00 درهم كتعويض والثانية على يد الخبير محمد (و.) الذي اقترح مبلغ 374.800,00 درهم، وبعد انتهاء المناقشة قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بتحديد التعويض في مبلغ 200,000 درهم وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على اساس قانوني، ذلك أن المحكمة بعد أن أكدت أخذها بخبرة محمد (و.) على سبيل الاستئناس، وبما جاء في مضمونه من بيانات، إلا أنها لم تأخذ بعين الاعتبار في تحديد التعويض ما جاء في تقريره بخصوص موقع المحل والنشاط الممارس فيه، ومن جهة أخرى أن المحكمة أمرت بخبرتين الأولى توصل الخبير الى مبلغ 379.000 درهم وفي الثانية توصل الى مبلغ 374.800 درهم، وبالرغم من أن الخبرتين بالإضافة الى الخبرة الابتدائية رفعت قيمة التعويض إلا أن المحكمة.

لكن لما كان المكثري محقا في التعويض عن العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ ويدخل في ذلك نقل نشاطه الى جهة أخرى والاتصال بالزبناء والخسارة الحقيقية وما فاته من كسب وذلك في اطار ما يخوله له الفصل العاشر من ظهير 55/5/24. ولما كان مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ يخضع لتقدير المحكمة التي استندت في تحديده الى خبرة محمد (و.) التي أفادتها بالعناصر التقنية التي مكنتها من تحديد التعويض المستحق في المبلغ المحكوم به، وسلطة المحكمة في ذلك لا تخضع لرقابة المجلس الأعلى إلا من حيث التعليل فإنها بما جاء في تعليلها " من أنه بالنظر لموقع المحل ومساحته التي لا تتعدى 11م2، وكذلك نوع النشاط الممارس به ولما سيحصل للمكثري من خسارة وما سيفقده من ربح ارتأت تحديد التعويض في مبلغ 200.000 درهم " تكون قد استعملت سلطتها في تقدير ناتج الخبرة والتي تأخذ بها على سبيل الاستئناس وعللت قرارها بما يكفي لتبريره وكان ما بالوسيلة على غير أساس.

ويعيب القرار في الوسيلة الثانية بخرق الفصل 31 من ق م ق م بدعوى أن المستشار المقرر المعين في الملف والذي قرر إنجاز الخبرة المضادة ليس هو المضمن بالقرار الاستئنافي، وليس هناك أي وثيقة صادرة عن السيد الرئيس الأول تدل على استبداله مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث انه بالرجوع الى مستندات الملف يتبين أن من بينها الأمر الصادر عن السيد الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف بتاريخ 08/11/17 بتعيين السيد نجيب سيف مستشارا مقررا في الملف بدلا من السيد محمد ضيضير، وبالتالي فإن الهيئة التي ناقشت القضية بجلسة الحكم بما فيها المقرر الأستاذ نجيب سيف هي نفسها التي نطقت بالحكم فيها من دون أن تتغير ولم يثبت الطاعن خلاف ذلك فكان ما استدل به خلاف الواقع.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.