

Bail commercial : L'évaluation de l'indemnité d'éviction relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, qui ne sont pas tenus par les conclusions du rapport d'expertise (Cass. com. 2019)

Identification			
Ref 46130	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 569/2
Date de décision 20191121	N° de dossier 2017/2/3/644	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Refus de renouvellement, Pouvoir souverain d'appréciation, motivation de la décision, Juge du fond, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Congé, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 3 - 66 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) 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

En vertu de l'article 66 du Code de procédure civile, qui autorise les juges du fond à suivre ou à écarter l'avis d'un expert, une cour d'appel apprécie souverainement le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial. Justifie légalement sa décision la cour qui, usant de son pouvoir souverain, fixe le montant de cette indemnité après avoir constaté que le rapport d'expertise incluait des éléments étrangers à la réparation du préjudice, et motive sa propre évaluation en tenant compte, conformément à l'article 10 du dahir du 24 mai 1955, de la perte subie par le preneur et du gain dont il est privé.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – بتاريخ 2019/11/21 – القرار عدد 2/569 – ملف تجاري عدد 2017/2/3/644

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2016/12/14 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد الرزاق (ص.) والرامي الى نقض القرار رقم 2406 الصادر بتاريخ 2016/4/13 في الملف رقم 2015/8206/3906 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2019/10/31.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/11/21.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب المذكور أعلاه تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه بتاريخ 2013/6/12 توصل بإنذار من المدعى عليها نزهة (ر.) بصفتها مالكة العقار الكائن (...) الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع الإنذار المعد للمطالبة الكائن (...) تطالبه فيه باسترجاعها المحل المذكور قصد استغلاله شخصيا وأنه سلك مسطرة الصلح المقررة قانونا انتهت بعدم نجاحه ونظرا لكون المدعى عليها تهدف من وراء إنذارها المضاربة العقارية ليس إلا فإنه يلتمس الحكم ببطلان الإنذار لعدم تضمينه الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 ولعدم صحة السبب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري.

وأدلت المدعى عليها بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مقابل تلتمس بموجبه الحكم بتصحيح الإنذار موضوع الطلب وإفراغ المدعى عليه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية، فصدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة عين لها الخبير سيف الدين (ع.) الذي اقترح تعويضا إجماليا عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 812.396 درهم، وبعد التعقيب على الخبرة واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 800000 درهم تعويضا عن الإفراغ وبرفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ، وفي الطلب المضاد بتصحيح التنبيه بالإخلاء المبلغ للمدعى عليه فرعيا بتاريخ 2013/6/12 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع الطلب، استأنفته استئنافا أصليا نزهة (ر.) واستأنفه استئنافا فرعيا محمد (ق.) فصدر قرار تمهيدي بإجراء خبرة أنجزها الخبير عبد الواحد (ش.) الذي اقترح تعويضا قدره 766750 درهم كتعويض عن فقدان الأصل التجاري، وبعد التعقيب على الخبرة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القطعي القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر التعويض المحكوم به عن الإفراغ في مبلغ 700000 درهم وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسائل مجتمعة :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصل 3 من ق م م والفصل 10 من ظهير 1955/5/24 وفساد التعليل الموازي لانعدامه

وانعدام الأساس القانوني بدعوى أن المحكمة المصدرة له ارتأت تغيير التعويض الاحتمالي المحكوم به ابتدائيا بتعويض كامل ونهائي معتبرة أن الأمر يتعلق بالإفراغ للاستعمال الشخصي في إطار الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 في حين أن ما ذهب إليه المحكمة فيه تغيير لموضوع الدعوى ولسببها ومخالفة للفصل 3 من ق م م ، كما أن المحكمة بتغييرها للتعويض الكامل المحكوم به ابتدائيا وبقولها بأنه لا مجال للأخذ بخبرة الخبير سيف الدين (ع.) لكون التعويض المقترح من طرف هذا الأخير مغالا فيه تكون قد خرقت الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 إذ أنها لم تأخذ بعين الاعتبار دفوع المكثري وقيمة الإصلاحات التجارية ونوعية النشاط الممارس فيه والضرر اللاحق بالمكثري من جراء حرمانه من مورد رزقه فالمشرع من خلال الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 نص على أن التعويض يجب أن يعادل ما لحق المكثري من ضرر وألزم المحكمة عند تحديد مقداره أن تعتبر ما سيحصل للمكثري من خسائر وما سيفقده من أرباح بسبب ضياع حقوقه وأن يكون مقدار التعويض مساويا على الأقل لقيمة الإسم التجاري غير أن محكمة الاستئناف لم تأخذ بعين الاعتبار تقرير خبرة الخبير سيف الدين (ع.) التي كانت شاملة ووصفت بشكل دقيق وضعية المحل التجاري ونشاط التاجر في وجهة معينة اكتسب فيها شهرة تجارية تجذب الزبائن ولم تأخذ بعين الاعتبار وضعية محلات مماثلة بنفس المنطقة تم اقتناؤها بأضعاف المبلغ المحدد لمساحة لا تصل إلى المساحة المعتمدة في المحل التجاري نظرا لطبيعة النشاط الممارس في هذا المحل مما تكون معه المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه قد غيرت موضوع الدعوى وسببها بدون مبرر مستساغ ومقبول وخرقت الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 والفصل 3 من ق م م .

كما أن المحكمة استبعدت خبرة الخبير سيف الدين (ع.) الذي اقترح تعويضا محمدا في مبلغ 812396 درهم واعتمدت خبرة الخبير عبد الواحد (ش.) الذي اقترح تعويضا محمدا في مبلغ 766750 درهم دون أن تبين السند الذي اعتمدته لتحديد التعويض الكامل عن الضرر المحتمل بعد الإفراغ والعناصر الأساسية التي استندت عليها لتحديد التعويض المذكور وعدم أخذها بدفوع الطاعن والوثائق المستدل بها من طرفه أمام محكمة الاستئناف لأن من شأن إفراغ الأصل التجاري موضوع الطلب اندثار جميع عناصره المادية والمعنوية خاصة حق الزبناء، وأدلى بعقد تفويت يتعلق بمحل يوجد بنفس المنطقة لا تتجاوز مساحته 40 متر مربع اقتناه صاحبه بمبلغ قدره 400000 درهم في حين إن المحل التجاري موضوع النزاع مساحته تتجاوز 70 متر مربع ويختلف عنه من حيث النشاط الممارس فيه ومن حيث السمعة والزبائن، غير أن المحكمة لم ترد على دفوع الطاعن وعللت قرارها بأن الأمر يتعلق بحي شعبي واستبعدت خبرة سيف الدين (ع.) واعتمدت خبرة عبد الواحد (ش.)، كما أنها لم تجب على دفوعه بخصوص صحة السبب المعتمد في الإنذار لما له من تأثير على ما قضت به فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه يتعين نقضه اعتبارا لكل ما ذكر.

لكن حيث أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه التي ثبت لها أن سبب الإنذار موضوع الطلب هو الإفراغ للرغبة في استغلال المحل المدعى فيه بصفة شخصية أوردت تعليلا اعتبرت فيه أن الطالب بصفته مكثريا محقا في الحصول على تعويض عن فقدان أصله التجاري يعادل ما لحقه من ضرر بسبب عدم تجديد العقد وقضت له بتعويض محدد في مبلغ 700000 درهم بناء على سلطتها التقديرية راعت فيه الضرر الذي سيلحق المكثري وما سيفوته من كسب أو الربح بعد أن تبين لها أنها غير ملزمة بالنتيجة التي توصل إليها الخبير المعين في النزاع في المرحلة الاستئنافية لكونه أشار إلى تعويضات ليس لها أي تأثير على عملية الإفراغ ونزع اليد عن الأصل التجاري كأداء أجور العمال والتعويض عن السومة الكرائية الذي يدخل في التعويض عن الحق في الإيجار ولا يمكن أن يعوض عليه الطالب مرتين مما تكون معه المحكمة قد استعملت السلطة المخولة لها قانونا بمقتضى الفصل 66 من ق م م الذي يجيز لها الأخذ برأي الخبراء أو عدم الأخذ به وقدرت التعويض المحكوم به بعد أن راعت فيه عناصر الخسارة التي ستلحق المكثري والأرباح التي سيحرم منها إذا ما فقد أصله التجاري فجاء قرارها معللا تعليلا سليما وكافيا طبقت فيه مقتضيات الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 تطبيقا سليما وغير خارق للفصل 3 من ق م م والوسائل على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.