Bail commercial : L’évaluation de l’indemnité d’éviction relève du pouvoir souverain des juges du fond, la Cour de cassation se limitant à contrôler la motivation de leur décision (Cass. com. 2019)

Identification			
Ref 46121	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 515/2
Date de décision 20191024	**N° de dossier** 2017/2/3/1853	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Juges du fond, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation, Cour de Cassation, Contrôle de la motivation, Congé, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

L'évaluation du montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. Dès lors, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour fixer le montant de cette indemnité, se fonde sur les rapports d'expertise versés aux débats et motive sa décision en retenant les divers éléments constitutifs de la valeur du fonds de commerce, tels que l'emplacement du local, sa superficie, la valeur locative et l'importance du droit au bail.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/515، الصادر بتاريخ 2019/10/24 في الملف التجاري عدد 2017/2/3/1853

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/08/09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عمر (و.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2561 الصادر بتاريخ 2017/04/26 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2017/8206/1159؛

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 : 2019/10/10؛

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/10/24؛

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

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/1159، أن الطالب ابراهيم (ع.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه، وأنه توصل من المطلوبين في النقض محمد (ب.) ومن معه مليكة، خدوج، أسماء، فاطنة (ز.) بتاريخ 2012/12/13 بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 لعدم الأداء واستعمال المحل في غير ما اعد له وللاستعمال الشخصي، وأنه تقدم بدعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه، وبموجب هذه الدعوى ينازع في أسباب الإنذار باعتبارها غير جدية، والتمس الحكم له بتعويض كامل مقابل الافراغ بعد إجراء خبرة، وبعد جواب المدعى عليهم بمذكرة جوابية مع مقال مقابل رامية الى المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعي مع رفض طلب التعويض، وإجراء خبرتين الأولى بواسطة الخبير عبد القادر (م.) الذي حدد التعويض الكامل في مبلغ 136.900 درهم والثانية بواسطة الخبير التهامي (غ.) الذي حدد التعويض في مبلغ 281.790 درهم والتعقيب، صدر حكم بإفراغ المدعي من العين المكراة هو ومن يقوم مقامه مقابل تعويض كامل قدره 260.000 درهم يؤديه المدعى عليهم لفائدة المدعي. استأنفه المدعى عليهم استئنافا أصليا والمدعي استئنافا فرعيا، فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على المحكمة في وسيلته الفريدة انعدام الأساس القانوني وفساد التعليل والخرق الجوهري للقانون بخرق قواعد الإثبات، بدعوى أنها أيدت الحكم الابتدائي دون أن تبرر بشكل موضوعي ومناسب كون التعويض المحكوم به ابتدائيا ملائم لقيمة الأصل التجاري، سيما وأن الطالب قدم للمحكمة مجموعة من العناصر التي تجعل التعويض المحكوم به ابتدائيا غير كاف ولا يناسب القيمة الحقيقية للأصل التجاري والضرر الذي سيلحقه جراء الإفراغ، بالنظر للمزايا العديدة التي يتوفر عليها منها الحق في الكراء والموقع والمساحة وقيمة السومة الكرائية وصعوبة إيجاد محل مماثل، وهي عناصر لم تأخذها المحكمة بعين الاعتبار عند تقدير التعويض، فأتى قرارها غير مرتكز على أساس ومتسما بفساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وخارقا للقانون عرضة للنقض.

لكن حيث لما كان مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ يخضع لتقدير المحكمة، إذ لها كامل السلطة في تقدير ناتج الخبرة التي أمرت بها ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض الا من حيث التعليل، فإن محكمة الاستئناف التجارية من خلال تعليلها الذي مضمنه <> تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.