

CCass,20/05/2009,814

Identification			
Ref 19546	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 814
Date de décision 20090520	N° de dossier 1339/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Remboursements, Motivation, Location par un co indivisaire, Indivision, Expertise, Embellissements, Conditions, Annulation	
Base légale Article(s) : 313 - Dahir n°1-58-008 du 4 chaabane 1377 (24 février 1958) portant statut général de la fonction publique		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

L'annulation d'un contrat de bail conclu par un coindivis sans l'accord des autres coindivisaires n'autorise pas le propriétaire à réclamer le remboursement de la valeur des embellissements apportés aux lieux loués lors de son exploitation sauf s'ils ont été matériellement prouvés en cours de l'instance. Les juges du fonds qui retiennent les conclusions du troisième expert désigné en fixant des dommages-intérêts moindre que ceux fixés par les deux précédentes expertises sans motiver leur décisions, entachent leur décisions d'un défaut de motifs.

Résumé en arabe

– إن إبطال عقد الكراء التجاري المنجز من طرف أحد المالكين على الشيع دون بقية الملاك الآخرين، لا يخول للمكري ان يطالب بالتحسينات المدخلة على المحل وقت استغلاله، إلا إذا وقع إثباتها ماديا أمام محكمة الموضوع. – يتعين على محكمة الموضوع الاحتكام إلى خبرة قضائية ثالثة بدل تحديدها لتعويض اقل مما أسفرت عنه الخبرتين المنجزتين في الملف في حالة وجود تفاوت مبالغ فيما بين الخبرتين.

Texte intégral

قرار عدد: 814 بتاريخ: 20/5/2009، ملف تجاري عدد: 1339/3/2/2007 و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس ادعاء ورثة محمد بن عبد السلام ازطوط وهم أرملته ربعة بكور وأولاده منها فاطمة الزهراء وزبيدة وإسماعيل وأمال وإحسان وزكية ويوسف إنهم يملكون محلا تجاريا بشارع الشاطئ قرب مقهى محفوظ مرتيل ولاية تطوان كان موضوع دعوى سابقة تقدموا بها من أجل إبطال عقد الكراء المبرم بين المدعى عليه أحمد بادس ووالدته انتهت بإبطال العقد المذكور وإفراغ المكتري وقد تم تنفيذ الحكم بالإفراغ بتاريخ 27 / 6 / 02 ملتسمين إجراء خبرة لتحديد التعويض عن فترة الاستغلال من 4/7/96 الى تاريخ التنفيذ، وبعد إجراء خبرة على يد الخبير حمو الهبري الذي حدد مردودية محل النزاع في مبلغ 182.500 درهم، وبعد جواب المدعى عليه وإدلائه بمقال مقابل ملتسمين إلزام المدعى عليهم ربعة بكور وفاطمة الزهراء وزبيدة وإسماعيل بأدائهم له على وجه التضامن مبلغ الإصلاحات المدخلة على المحل وقدرها 30.000 درهم وأداء تعويض عن خسارته للأصل التجاري يحدده بصفة احتياطية في مبلغ 50.000 درهم مع تعيين خبير لتحديد التعويض المستحق، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية بطنجة حكما برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المقابل الحكم على المدعى عليهم بإرجاع مبلغ 30.000 درهم لفائدة المدعي، وأداء تعويض قدره 30.000 درهم، وبرفض باقي الطلبات استأنفه الورثة بمقال فتح له الملف 1016/05 كما استأنفه احمد باديسي وفتح لمقاله ملف 1351/05، وبعد إجراء خبرة على يد الخبير عبد الله البازي الذي خلص في تقريره الى القول بأن مجموع الأرباح التي يمكن تحقيقها من النشاط التجاري للمحل خلال الفترة المطالب بها هو 598.334.00 درهم، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف قرارا بضم الملفين، وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب الأصلي، وفيما قضى به في نطاق الطلب المقابل من إلزام المدعى عليهم بأداء مبلغ 30.000 درهم كتعويض، وكذا فيما قضى به في مواجهة المستأنفين فاطمة الزهراء وزبيدة وإسماعيل وأمال وإحسان وزكية ويوسف من إرجاع مبلغ 30.000 درهم والحكم من جديد على المستأنف عليه احمد باديسي بأدائه لفائدة المستأنفين مبلغ 150.000 درهم كتعويض عن استغلاله للمحل النزاع عن المدة من 4 / 96/7 الى غاية 27 / 02/6 مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ هذا القرار الى تاريخ التنفيذ، والحكم برفض طلب التعويض عن الأصل التجاري، وكذا رفض طلب إرجاع مبلغ 30.000 درهم قيمة الإصلاحات في مواجهة كافة المستأنفين باستثناء المستأنفة ربعة بكور وتأيد الحكم في باقي مقتضياته وهو القرار المطلوب نقضه . حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى والفرع الثاني من الوسيلة الثانية بانعدام الأساس القانوني وانعدام التعليل ذلك أنها اعتبرت أن الطالبة ربعة بكور ملزمة بدفع مبلغ 30.000 درهم للمطلوب تطبيقا لمبدأ إرجاع الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد حين فسخه، والحال أنه من جهة لا وجود لأي إثبات على أنه قام بصرف هذا المبلغ في تحسينات المحل، ومن جهة ثانية أن محضر التنفيذ أثبت أن المحل لما استرجعه الطاعنون كان في حالة تلاش كلي وانطلاقا من هذه الوقائع فإن القرار يكون قد صدر منعدم الأساس فيما قضى به في هذا الشق . ومن جهة ثانية أن المحكمة بعدما صادقت على خبرة البازي عبد الله اعتبرت أن المبلغ المحدد من طرفه مبالغ فيه وقررت تخفيضه الى 150.000 درهم، في حين كان يتعين عليها إجراء خبرة مضادة على اعتبار أن بالملف خبرة حمو الهبري الذي حدد التعويض في مبلغ 182.500 درهم، وأنه تبعا لذلك فإن قرار المحكمة الجزافي يجعل مبلغ التعويض دون ما حدده سواء الخبير الأول أو الخبير الثاني يعتبر قرارا منعدم الأساس وفاقدا للتعليل لذا يتعين نقضه. حيث صح ما نعتة الوسيلة، تلك أن الطاعنين تمسكوا بعدم أحقية المطلوب في النقض في المطالبة بقيمة الإصلاحات التي ادعى أنه أنفقها على محل النزاع على أساس أن محضر تنفيذ الإفراغ أوضح الحالة المزرية للمحل نتيجة الإهمال، إلا أن المحكمة اقتصررت في تعليلها على اعتبار المطلوب في النقض محقا في مطالبة المكربة ربعة بكور بإرجاعها له قيمة الإصلاحات المحددة في 30.000 درهم تطبيقا لمقتضيات الفصل 316 من ق ل ع دون الرد على ما أثاره الطاعنون بخصوص حالة المحل والتحقق من الإصلاحات التي ادعى المطلوب في النقض أنه أجراها بالمحل المكتري ومن صرف المبلغ المطلوب في تحسيناته، ومن جهة ثانية أن المحكمة اعتبرت أن التقديرات التي أسفرت عنها الخبرة التي أمرت بها استئنافيا والتي حددت التعويض المستحق للطاعنين في مبلغ 598.334 درهم مبالغ فيها بالنظر لما أسفرت عنه خبرة هبري المأمور بها ابتدائيا والتي حددته في مبلغ 182.000.00 درهم وانتهت الى تحديد التعويض في مبلغ 150.000 درهم وهو مبلغ أقل مما أسفرت عنه الخبرتان دون تبرير ذلك بأسباب سائغة والحال أنه

أمام التفاوت الملاحظ بين ناتج الخبرتين المأمور بهما في الملف كان يتعين الاحتكام الى خبرة ثالثة وهو ما لم تنهجه المحكمة فجاء قرارها ناقص التعليل بمنزلة انعدامه ./ لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.