

Évaluation de l'indemnité d'éviction : le pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond sous l'empire du Dahir du 24 mai 1955 (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43889	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 141/2
Date de décision 11/03/2021	N° de dossier 2018/2/3/23	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Juges du fond, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, dans une instance relative à un congé pour démolition et reconstruction régie par les dispositions du Dahir du 24 mai 1955, évalue souverainement le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur en se fondant sur un rapport d'expertise qu'elle estime complet. En effet, l'appréciation des éléments constitutifs de cette indemnité, dont les composantes sont prévues à l'article 10 dudit Dahir, relève du pouvoir souverain des juges du fond, qui ne sont pas tenus d'ordonner une nouvelle expertise ni de se fonder sur les déclarations fiscales des dernières années d'activité, dès lors que le texte applicable ne l'impose pas.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/141، الصادر بتاريخ 2021/03/11، في الملف التجاري عدد 2018/2/3/23

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/11/30 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ محمد حسين (ت). الرامي

إلى نقض القرار رقم 51 الصادر بتاريخ 2017/01/03 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2015/8206/5852.

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 : 2021/02/18.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/03/11.

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

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

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين في النقض ورثة محمد (أ.) تقدموا بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يشغلون من يد الطالبة (ن. ا.) على وجه الكراء المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 300 درهم وبتاريخ 2014/07/01 توصلوا منها بإنذار من أجل الهدم وإعادة البناء ، فباشروا دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه وبموجب هذه الدعوى ينازعون في سبب الإنذار وصفة باعته باعتبار ان العقار ليس هشاً ولا يحتاج إلى إعادة بنائه والتمسوا بالحكم ببطان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل مقابل الإفراغ ، وبعد جواب المدعى عليها بمذكرة مع مقال مقابل أكدت من خلاله سبب الإنذار والتمست المصادقة عليه والإفراغ صدر حكم عدد 7734 برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعين ومن يقوم مقامهم من المحل الكائن (...) مقابل أداء المدعى عليها للمدعين تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية معمول بها وقت الإفراغ مع بقائهم في المحل الى حين الشروع فعليا في أشغال الهدم . استأنفه المدعون وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد العلي (ب.) الذي اقترح مبلغ 268.500 درهم كتعويض كامل مقابل الإفراغ وتعقيب الطرفين ، أيدته محكمة الاستئناف التجارية جزئيا مع المصادقة على تقرير الخبير عبد العلي (ب.) للرجوع اليه عند الحاجة ، بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على المحكمة في وسيلتها الأولى والثانية مجتمعين خرق القانون خاصة الفصل 64 من قانون المسطرة المدنية وخرق حقوق الدفاع وعدم الجواب على مستنتجات الأطراف ، بدعوى أن الخبرة التي صادقت عليها المحكمة لم تكن موضوعية لان الخبير لم يطلع على القوائم التركيبية والتصريحات والوصلات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة من النشاط التجاري للتعرف على الضرائب المؤداة من طرف المكترري والتي هي العنصر الوحيد والأساسي في تحديد قيمة الأصل التجاري بل اعتمد الدخل المهني لسنتي 2015 و 2016 وهي مدة غير كافية لتبرير ما انتهى اليه الخبير في تقريره وعليه كان على المحكمة إرجاع التقرير للخبير لإعادة إنجازه وفق المادة 7 من القانون الجديد فأتى قرارها خارقا للقانون عرضة للنقض.

لكن حيث لما كان المكترري محقا في التعويض عن العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ ، ويدخل في ذلك نقل نشاطه الى جهة أخرى والاتصال بالزبناء والخسارة الحقيقية وما فاتته من كسب في اطار ما يخوله إياه الفصل العاشر من ظهير 24 ماي 1955 باعتبار أن الإنذار ودعوى المنازعة رفعت في إطار الظهير المذكور ، وهذه العناصر هي الواردة في منطوق القرار التمهيدي ، ولما كان التعويض يخضع لتقدير المحكمة التي لها كامل السلطة في تقديره ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض الا من حيث التعليل فان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأن « بأن الخبير تطرق الى مختلف العناصر المكونة للتعويض محددًا قيمة الأضرار التي قد تلحق بالمكترين من جراء فقدانهم لأصلهم التجاري... » تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس ولا

محل للنعي عليها عدم إرجاع التقرير للخبير لإعادة إنجازه ولا الأخذ بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة عند التقدير مادامت الدعوى رفعت في إطار ظهير 24 ماي 1955 الذي لا يشترط ذلك فأتى قرارها على النحو المذكور معللا بما فيه الكفاية وركزته على أساس وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعنة الصائر.