

**Évaluation du fonds de
commerce : pouvoir souverain du
juge dans le choix entre des
rapports d'expertise
contradictaires (Cass. com.
2021)**

Identification			
Ref 44230	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 302/2
Date de décision 20210624	N° de dossier 2018/2/3/1409	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Rapport d'expertise, Perte du fonds de commerce, Motivation des décisions, Indemnisation, Fonds de commerce, Expertises contradictoires, Expertise judiciaire, Évaluation, Droit au bail, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Les juges du fond apprécient souverainement la valeur de l'indemnité due au titre de la perte d'un élément du fonds de commerce. En présence de rapports d'expertise contradictoires, ils peuvent adopter celui qui leur paraît le plus pertinent à la condition de motiver leur choix.

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour évaluer le droit au bail, écarte un premier rapport en relevant le caractère exagéré de la valeur locative retenue par l'expert, et adopte le second en constatant qu'il repose sur des données objectives et vérifiables relatives à la situation et à l'attractivité commerciale du local.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/302، الصادر بتاريخ 2021/06/24، في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1409

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/07/26 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ مصطفى (ر.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2776 الصادر بتاريخ 2018/05/28 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2015/8205/2599.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2020/02/13 من طرف المطلوبة في النقض بواسطة نائبيها الأستاذ أحمد (أ.) والرامية الى رفض الطلب.

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 : 2021/05/06.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/06/24.

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 الطالبة شركة "د." تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك الأصل التجاري تحت عدد 48745 و عدد 2241 تمارس فيه نشاطها التجاري المتعلق بإعداد وصناعة الملابس الجاهزة ، وأنها فوجئت بالمطلوبة شركة "ب.غ." تقوم بهدم العقار الذي يوجد به الأصل التجاري يدعى انها المالكة له ، فبادرت الى انجاز معاينة لإتبات عملية الهدم واندثار أصلها التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية تم خبرة لتقويم الخسائر التي تعرضت لها بسبب فقدان أصلها التجاري بواسطة الخبير لحو (ب.) الذي حدد في تقريره مبلغ 4.500.000 درهما عن حق الإيجار و مبلغ 125.000 درهم عن الزبناء والسمعة التجارية أي ما مجموعه 5.625.000 درهما ، والتتمت الحكم لها بتعويض مسبق قدره 20.000 درهم وإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري المدعى فيه ، أجابت المدعى عليها بمذكرة مع مقال إدخال السيد احمد (ز.) في الدعوى يكون المحل موضوع الأصل التجاري تم توقيف نشاطه وإفراغه من طرف السلطات الإدارية منذ أكثر من خمس سنوات وان المدعية نقلت كل معداتها الى مكان آخر حسب الثابت من الشواهد الإدارية ومحاضر المعاينة المدلى بها ، وان المحل ظل مغلقا ومهجورا طيلة المدة المذكورة وأنها قامت بهدم العقار بناء على قرار السلطات الإدارية وان المدخل في الدعوى هو من اشترى العقار عن طرق المزاد العلني ، وبعد إجراء بحث والتعقيب صدر حكم برفض الطلب لعل ان دفتر التحملات الذي تم على أساسه البيع بالمزاد العلني لا يتضمن أي إشارة الى وجود أصل تجاري مستغل من طرف المدعية ، أيدته محكمة الاستئناف التجارية . طعننت فيه المدعية بالنقض ، فأصدرت محكمة النقض قرارها عدد 2/678 بتاريخ 2014/11/13 بنقض القرار الاستئنافي المذكور لعل "أن هلاك العين المكررة بفعل احد طرفي عقد الكراء أو خطئه يخول للآخر الحق في التعويض كما أن الحق في الكراء لا يتأثر بمدى استمرار مزاولة المكترري لنشاطه التجاري بالمحل ان تظل العلاقة الكرائية قائمة ومنتجة لآثارها الى أن يتم فسخها اتفاقا أو قضاء .". وبعد الإحالة وإجراء بحث تم خبرة بواسطة الخبير عبد الوهاب (ب.) الذي اقترح قيمة عنصر الحق في الكراء في مبلغ 5.374.800 درهما تم إجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير عبد المجيد (ر.) الذي حدد بدوره قيمة الحق في الكراء في مبلغ 1.440.000 درهما وتعقيب الطرفين وكذا المدخل في الدعوى . قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بأداء المدعى عليها شركة "ب.غ." للمدعية شركة "د." مبلغ 1.440.000 درهما بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على المحكمة خرق حقوق الدفاع وعدم الجواب ونقصان التعليل المعبر بمثابة انعدامه ، بدعوى أنها تمسكت

بإجراء خبرة ثالثة على يد خبير مختص تكون فاصلة في تحديد قيمة الحق في الكراء للأصل التجاري المدعى فيه ، سيما وأن الفرق شاسع بين المبلغ الذي حدده الخبير عبد الوهاب (ب.) وذلك الذي توصل اليه الخبير عبد المجيد (ر.) والذي وصل الى حدود مبلغ 4.000.000 درهما كفرق، كما أن الخبيرين يختلفان من حيث درجة الكفاءة والاختصاص ، باعتبار أن الخبير عبد المجيد (ر.) غير مختص ولا يتوفر على مؤهلات علمية كافية بخلاف الخبير عبد الوهاب (ب.) الذي يمتلك مهارات تقنية وفنية عالية ، ألا أن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لم تستجيب للطلب المذكور فاستبعدت خبرة عبد الوهاب (ب.) واعتمدت خبرة السيد عبد المجيد (ر.) مكتفية في تعليلها القول بان خبرته تستند الى معطيات موضوعية دون أن تحدد وتعدد هذه المعطيات أو توضح المعايير أو المقاييس وكذا الأساس القانوني والواقعي الذي جعلها تعتمد الخبرة المذكورة التي تتسم بالغموض والإبهام ، فأتى قرارها خارقا لحقوق الدفاع وناقض التعليل المعتمد بمثابة انعدامه مما يعرضه للنقض.

لكن حيث أن مبلغ التعويض المحكوم به يخضع لتقدير المحكمة وأن هذه الأخير لها أن تأخذ بالخبرة التي تراها مناسبة ومطابقة للواقع والقانون ولا رقابة عليها في ذلك الا من حيث التعليل، وأن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما علته³³ بأن تقرير الخبير عبد الوهاب (ب.) الذي حدد مبلغ التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 5.374.800 درهما استنادا الى سومة شهرية حددها في 150.000 درهم جد مبالغ فيه ، مادام السومة الفعلية للمحل حسب عقد الكراء محددة في مبلغ 700 درهم شهريا وأنه رغم ما طرأ على هذه السومة من زيادة تبعا لتغيير الظروف الاقتصادية فان المبلغ المقترح يبقى جد مبالغ فيه وغير موضوعي ، بينما الخبير عبد المجيد (ر.) حدد في تقريره التعويض المستحق عن الحق في الكراء في مبلغ 1.440.000 درهما انطلاقا من سومة شهرية قدرها للمحل بتاريخ النزاع في مبلغ 40.000 درهم في الشهر، وان الخبرة المذكورة حضورية كما أن مبلغ التعويض المقترح موضوعي استنادا الى معطيات موضوعية حددها الخبير في تقريره مما تعين المصادقة عليها . " تكون قد بينت في تعليلها الأسباب التي جعلتها تستبعد خبرة عبد الوهاب (ب.) وتعتمد خبرة عبد المجيد (ر.) بعدما لاحظت أن الخبير الأول بالغ في تقدير التعويض استنادا الى سومة شهرية مبالغ فيها ، علما بأن العنصر الوحيد موضوع التعويض في النازلة يتعلق فقط بالحق في الكراء معتمدة وعن صواب خبرة عبد المجيد (ر.) الذي حدد التعويض استنادا الى معطيات بينها في تقريره تتعلق بموقع المحل الذي يوجد بحي المعاريف وهي منطقة تعرف رواج تجاريا مهما ، وبذلك تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره ولم تخرق أي مقتضى ولا محل للنعي عليها عدم الأخذ بخبرة عبد الوهاب (ب.) مادام ان ذلك موكول لسلطتها ومادام أنها وجدت في خبرة عبد المجيد (ر.) التي اعتمدها العناصر الكافية لتكوين قناعتها فكان ما بالوسيلة غير مؤسس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعة الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/302, rendu le 24/06/2021, dans le dossier commercial n° 2018/2/3/1409

Vu le pourvoi en cassation déposé le 26/07/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mostafa (R.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 2776 rendu le 28/05/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2015/8205/2599.

Vu le mémoire en réponse produit le 13/02/2020 par la défenderesse au pourvoi, par l'intermédiaire de

son avocat Maître Ahmed (A.), concluant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 06/05/2021.

Vu la notification de la fixation de l'affaire à l'audience publique du 24/06/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, M. Mohammed El Karaoui, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, M. Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la demanderesse, la société (D.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête introductive d'instance exposant qu'elle est propriétaire des fonds de commerce immatriculés sous les numéros 48745 et 2241, dans lesquels elle exerce son activité commerciale de confection et de fabrication de prêt-à-porter, et qu'elle a été surprise de constater que la défenderesse, la société (B. Gh.), procédait à la démolition de l'immeuble où se situait le fonds de commerce, au motif qu'elle en était propriétaire ; qu'elle a alors fait diligenter un constat pour établir la démolition et la disparition de son fonds de commerce avec tous ses éléments corporels et incorporels, puis une expertise pour évaluer les préjudices subis du fait de la perte de son fonds de commerce par l'expert Lahlou (B.), qui a fixé dans son rapport le montant du droit au bail à 4.500.000 dirhams et celui de la clientèle et de l'achalandage à 1.125.000 dirhams (plutôt que 125.000 pour atteindre le total mentionné), soit un total de 5.625.000 dirhams, et a sollicité l'octroi d'une provision de 20.000 dirhams et l'ordonnancement d'une expertise pour déterminer la valeur du fonds de commerce en cause ; que la défenderesse a répliqué par un mémoire accompagné d'une demande en intervention forcée de M. Ahmed (Z.), soutenant que l'activité dans le local abritant le fonds de commerce avait été cessée et les lieux évacués par les autorités administratives depuis plus de cinq ans, que la demanderesse avait transféré tout son matériel en un autre lieu, ainsi qu'il ressort des attestations administratives et des procès-verbaux de constat produits, que le local était resté fermé et abandonné durant toute cette période et qu'elle avait procédé à la démolition de l'immeuble sur décision des autorités administratives, et que le mis en cause est celui qui a acquis l'immeuble par voie de vente aux enchères publiques ; qu'après instruction et répliques, un jugement a été rendu rejetant la demande au motif que le cahier des charges sur la base duquel la vente aux enchères a eu lieu ne mentionnait pas l'existence d'un fonds de commerce exploité par la demanderesse ; que ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce ; que la demanderesse a formé un pourvoi en cassation, à la suite duquel la Cour de cassation a rendu son arrêt n° 2/678 du 13/11/2014, cassant l'arrêt d'appel au motif que « la perte de la chose louée par le fait ou la faute de l'une des parties au contrat de bail ouvre droit à indemnisation pour l'autre partie, et que le droit au bail n'est pas affecté par la continuité de l'exercice par le preneur de son activité commerciale dans les lieux, la relation locative subsistant et produisant ses effets jusqu'à ce qu'elle soit résiliée d'un commun accord ou judiciairement. » ; qu'après renvoi, et après instruction, une expertise a été réalisée par l'expert Abdelouahab (B.), qui a proposé une valeur de 5.374.800 dirhams pour l'élément du droit au bail ; qu'une seconde expertise a été ordonnée, confiée à l'expert Abdelmajid (R.), qui a à son tour fixé la valeur du droit au bail à 1.440.000 dirhams ; qu'après les répliques des parties ainsi que du mis en cause, la Cour d'appel de commerce a infirmé le jugement entrepris et, statuant à nouveau, a condamné la défenderesse, la société (B. Gh.), à payer à la demanderesse, la société (D.), la somme de 1.440.000 dirhams, par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé les droits de la défense, de ne pas avoir répondu à ses conclusions et d'être entaché d'un défaut de base légale assimilable à une absence de motifs, au motif qu'elle avait insisté pour la réalisation d'une tierce expertise par un expert spécialisé afin de trancher la question de la valeur du droit au bail du fonds de commerce en litige, d'autant plus que l'écart était considérable entre le montant fixé par l'expert Abdelouahab (B.) et celui arrêté par l'expert Abdelmajid (R.), atteignant près de 4.000.000 de dirhams ; que, de plus, les deux experts diffèrent en termes de compétence et de spécialisation, l'expert Abdelmajid (R.) n'étant pas spécialisé et ne disposant pas des qualifications scientifiques suffisantes, contrairement à l'expert Abdelouahab (B.) qui possède de hautes compétences techniques et professionnelles ; que, cependant, la cour, auteur de l'arrêt attaqué, n'a pas fait droit à cette demande, a écarté l'expertise de Abdelouahab (B.) et a retenu celle de M. Abdelmajid (R.), se contentant d'indiquer dans ses motifs que son expertise reposait sur des données objectives, sans toutefois préciser ni énumérer ces données, ni clarifier les critères ou les standards, ni le fondement en droit et en fait qui l'ont conduite à adopter ladite expertise, laquelle est marquée par l'ambiguïté et l'imprécision, rendant ainsi sa décision en violation des droits de la défense et entachée d'un défaut de base légale assimilable à une absence de motifs, ce qui l'expose à la cassation.

Mais attendu que le montant de l'indemnité allouée relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, que ces derniers peuvent adopter le rapport d'expertise qu'ils estiment approprié et conforme aux faits et au droit, et qu'ils ne sont soumis au contrôle de la Cour de cassation à cet égard que sur le plan de la motivation ; et attendu que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, a motivé sa décision en énonçant que « le rapport de l'expert Abdelouahab (B.), qui a fixé le montant de l'indemnité pour le droit au bail à 5.374.800 dirhams en se fondant sur une valeur locative mensuelle de 150.000 dirhams, est très excessif, dès lors que le loyer effectif du local, selon le contrat de bail, est fixé à 700 dirhams par mois, et que malgré l'augmentation de ce loyer due à l'évolution des conditions économiques, le montant proposé demeure très excessif et non objectif, tandis que l'expert Abdelmajid (R.) a fixé dans son rapport l'indemnité due pour le droit au bail à 1.440.000 dirhams, en se basant sur une valeur locative mensuelle du local à la date du litige de 40.000 dirhams, et que ladite expertise a été menée contradictoirement, que le montant de l'indemnité proposé est objectif, fondé sur des données objectives précisées par l'expert dans son rapport, ce qui justifie son homologation. » ; que la cour d'appel a ainsi exposé dans ses motifs les raisons pour lesquelles elle a écarté l'expertise de Abdelouahab (B.) et adopté celle de Abdelmajid (R.), après avoir constaté que le premier expert avait exagéré dans l'évaluation de l'indemnité en se basant sur une valeur locative excessive, sachant que le seul élément faisant l'objet de l'indemnisation en l'espèce concerne uniquement le droit au bail, et a retenu à juste titre l'expertise de Abdelmajid (R.), qui a déterminé l'indemnité sur la base de données exposées dans son rapport relatives à l'emplacement du local, situé dans le quartier de Maârif, une zone connaissant une activité commerciale importante ; qu'elle a ainsi motivé sa décision de manière suffisante pour la justifier, n'a violé aucune disposition légale, et qu'il n'y a pas lieu de lui reprocher de ne pas avoir suivi l'expertise de Abdelouahab (B.), dès lors que cette appréciation relève de son pouvoir souverain et qu'elle a trouvé dans l'expertise de Abdelmajid (R.), qu'elle a adoptée, les éléments suffisants pour forger sa conviction ; que le moyen est, par conséquent, dénué de fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.