

**Fixation de l'indemnité d'éviction
: le juge apprécie
souverainement le montant du
préjudice en cas d'expertises
divergentes et en l'absence de
comptabilité régulière (Cass.
com. 2015)**

Identification			
Ref 53089	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 206/2
Date de décision 20150402	N° de dossier 2013/2/3/1039	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Rejet, Principe du contradictoire, Pouvoir souverain d'appréciation, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Fixation de l'indemnité, Expertise judiciaire, Évaluation forfaitaire, Congé, Bail commercial, Absence de documents comptables	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, usant de son pouvoir souverain d'appréciation, fixe le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur. Ayant constaté, en s'inspirant de deux rapports d'expertise divergents, les caractéristiques du local et du fonds de commerce, et relevé que le preneur ne produisait pas de documents comptables réguliers permettant d'évaluer précisément le préjudice, elle peut souverainement arrêter un montant forfaitaire qu'elle estime correspondre à une juste réparation. En outre, la cour d'appel peut valablement considérer que le principe du contradictoire est respecté lors des opérations d'expertise dès lors que le preneur, dûment convoqué, a pu présenter ses observations et documents à l'expert, la finalité de la convocation étant ainsi atteinte.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/3/21 في الملف عدد 2012/4256. أن الطالب لحسن (ح.) تقدم بمقال مفاده: أنه يكتري المحل الكائن (...) منذ سنة 1973، وبتاريخ 09/12/7 توصل بإنذار من المكري يشعره فيه بإفراغ المحل لاحتياجه له لاستغلاله شخصيا، وأنه من خلال دعواه ينازع في الانذار وسببه ملتصا بالحكم ببطلانه واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض عن الافراغ. كما تقدم باعثة الانذار بطلب مقابل أكد فيه صحة الانذار وسببه، ملتصا المصادقة عليه وافراغ المكثري من محل النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد إجراء خبرة أولى وثانية عهدت للخبير محمد ينبوع (ب.) والتعقيب عليها صدر الحكم في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه محمد (ب.) لفائدة المدعي لحسن (ح.) تعويضا عن الافراغ قدره 300.000 درهم ورفض باقي الطلب وفي الطلب المقابل: بإفراغ المدعى عليه لحسن (ح.) من محل النزاع هو ومن يقوم مقامه مقابل التعويض المبين اعلاه ورفض الباقي. استأنفه الطالب أصليا والمطلوب فرعيا. فأيد استئنافا بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى خرق القانون الداخلي الأسمى هو الدستور بدعوى أنه بت في نزاع ظل ظهير 55/5/24 يؤطره بالرغم من وجود المبدأ المنصوص عليه في الفصل السادس من الدستور - ضمن الدساتير السابقة - الذي نص على أن القانون هو أسمى تعبير عن إرادة الأمة ... الشيء الذي يعني أن القانون لا يمكن أن يصدر الا عن مؤسسات مغربية تعكس التعبير عن إرادة الأمة، وأن ما يضيفي على المبدأ الدستوري المذكور ملحاوية التمسك به اليوم هو التأسيس دستوريا للمحكمة الدستورية كجهة بإمكان الأطراف اللجوء اليها.

وأنة خلافا لما يتم تحديده للمحكمة الدستورية من مهام عبر النص التنظيمي المنتظر اصداره في الموضوع فإن مجرد البت في حقوقه على ضوء نص ظهير 55/5/24 يكون القرار قد خرق القانون الداخلي للبلاد المتمثل في دستور المغاربة وعرض مقتضياته للنقض.

لكن حيث أن ظهير 55/5/24 ما يزال هو القانون الخاص المطبق على المحلات التجارية المقامة عليها أصول تجارية الى أن يتم الغاؤه وتعويضه بقانون آخر. وأن التمسك بعدم دستورية الظهير المذكور مجرد قول لا محل له في النازلة مادام أن الظهير المذكور لا يزال يطبق من طرف القضاء المكلف بتطبيق القانون ولا يوجد ما يدل على عدم دستوريته. مما يكون ما استدل به من خرق للدستور غير قائم وتكون الوسيلة خلاف الواقع غير مقبولة.

وينعى على القرار في الوسيلة الثانية بجميع فروعها الثلاثة ضعف التعليل الموازي لانعدامه. بدعوى أنه اثار ابتدائيا واستئنافا كون المحل المراد افراغه منه لم يتضمن الانذار المتعلق به العنوان الكامل. اذ اقتصر باعثة على ذكر رقم العمارة دون أية اشارة الى رقم المحل وأن ذلك يترك غموضا، خاصة وأن العمارة المشار إليها في الانذار تتوفر على عدة محلات تجارية باشر المطلوب نفس مسطرة افراغ بعضها، وأن عدم تضمين الانذار ما يميز المحل عن باقي محلات العمارة رقم 723 يترتب عنه نتائج بعدم الانذار وأن القرار علل تناوله لهذا الدفع بكون العلاقة الكرائية تتعلق بمحل واحد حدد عنوانه ولم يبق للطاعن مصلحة لاتارة الأسباب المتعلقة بالعنوان مادام أن المحل الذي يتم افراغه بعد حصوله على التعويض لم يشب عنوانه أي غموض الا أن القرار عوض أن يعالج ومساءلة مضامينه وشكلياته ومدى عكسه لارادته السليمة والغير المشوية بأي تشويش ذهب الى البحث عن أذكار وتبريرات من عدم اثبات الطالب بقيام علاقة كرائية أخرى بينه وبين المطلوب حتى يمكن للشك المثار حول العنوان، والحال أنه ينبغي معالجة الانذار في حدود مضامينه. اذ يكفي أن يكون الرقم 723 الوارد في الانذار يتعلق بعمارة بكاملها ويكفي أن تكون هذه الأخيرة تتضمن عدة محلات وليس فقط دكان الطالب لكي يتم التصريح ببطلان الانذار وهو ما لم تذهب اليه المحكمة.

كما أنه أثار خلال المرحلة الاستئنافية كون الخبرة التي أنجزها محمد ينبوع (ب.) أنجزت خرقا للقواعد المسطرية الجوهرية المحددة في الفصل 63 ق م م دون أن يتناولها بالمناقشة فالمحكمة الابتدائية عللت ردها على دفعه بخرق الخبرة حق الأطراف في حضور أعمالها وهو ما تبناه القرار الاستئنافية بكونه سبق له أن زار الخبير في مكتبه ومدته ببعض الوثائق في حين أن الثابت من الملف هو ان الاستدعاء الذي وجهه الخبير تضمن تاريخ 2011/12/29 كموعدا لانجازها. إلا أن انتقاله لعين المكان وقيامه بانجاز الخبرة تم بتاريخ 2012/1/5 واقتصر الحكم الابتدائي المؤيد بتحديد مدلول الحضورية في مجرد افساح المجال أمام الأطراف لإبداء ملاحظاتهم للخبير ومدته

بالمعلومات والوثائق اللازمة في حين أن الحضورية تعني انجاز اعمال الخبرة بحضور الأطراف حسب الفصل.

الأمر خاضعا للتقدير الجزافي وهو ما اختلف فيه الخبيرين عند تحديده الا أن القرار عوض تناول مسألة حضورية الخبرة للوصول الى أن تغيبه عن حضور أطوارها هو الكامن وراء عدم تمكنه من الادلاء بتلك الوثائق المحاسبية التي اعتبرها القرار غير ممسوكة بانتظام غافلا أن عدم حضوره للخبرة هو السبب الذي جعل الخبير لم يطلع عليها . كما أنه بغية إيجاد مستند معقول ومقبول لترجيح إحدى الخبرتين عن الأخرى التمس الأمر بإجراء خبرة ثالثة والقرار عوض ذلك اعتمد السلطة التقديرية الا أنه لم يبرر ما توصل اليه من قناعة، وبعدم ابرازه للأسباب التي جعلته يعتمد ما انتهت اليه خبرة محمد ينبوع (ب.) يكون عرضه للنقض. كما أنه أوضح بأن الخبرة المذكورة لم تأخذ جميع عناصر الأصل التجاري بعين الاعتبار عند التقدير للتعويض، ولم تمثل لمقتضيات الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2011/10/5 وهو ما أثاره الطالب في مقاله الاستنفاي الا أن القرار لم يولها أي اهتمام. مما أسقطه في ضعف التعليل. وعرضة للنقض.

لكن لما كان الثابت لمحكمة الاستئناف من المقال الرامي إلى المنازعة في الانذار الذي يشير فيه الطالب بأنه يعتمر على وجه الكراء محلا تجاريا بالعمارة الكائنة (...)، المستخرجة منها عدة محلات من بينها المحل الذي يشغله منذ سنة 1973 ومن الطلب المقابل المقدم من المكري المطلوب الرامي الى افرغ المدعي الأصلي من المحل الكائن (...). ومن الانذار موضوع النزاع أنه يشير الى المحل الكائن (...) الذي هو عبارة عن محل لبيع الدخان بسومة شهرية قدرها 1100 درهم، ولما كان الخبيران المعينان ابتدائيا عبد العالي (ح.) ومحمد ينبوع (ب.) انتقلا إلى عين المكان وعابنا المحل التجاري المطلوب افرغه تنفيذًا لأمر المحكمة وفي اطار تحديد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري، فإن محكمة الاستئناف التجارية التي راعت ما ذكر واستخلصت من ذلك أنه لما كانت العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين تتعلق بمحل واحد حدد عنوانه ولم يشبه أي غموض، معتبرة أن ما أثير بشأن رقم المحل لا أثر له على الانذار الذي يبقى قائما مرتبا لأثره. مما يكون معه ما جاء في ردها للدفع المثار بشأن ذلك من تعليل كافيا وصحيحا. وبكون الشق الأول من الوسيلة على غير اساس، وبخصوص الشق الثاني المتعلق بخرق حق الأطراف في حضور الخبرة، فإن محكمة الاستئناف المؤيد قرارها للحكم المستأنف التي تبين لها من تقرير الخبرة للخبير محمد ينبوع (ب.) المعتمدة في قضائها. أن الخبير قام فعلا باستدعاء طرفي النزاع بما فيهما الطالب لحسن (ح.) وذلك بتاريخ 2011/12/19 والذي حضر بمكتبه بتاريخ 2012/1/3 وأدلى بتصريحه للخبير الذي دونه في محضر مستقل موقع عليه من لدن الطالب. كما ادلى له ببعض الوثائق المتعلقة بموضوع النزاع، ومحكمة الاستئناف التي تبنت تعليل الحكم المؤيد بخصوص ما أثاره الطالب من عدم حضوره اجراءات الخبرة تكون قد اعتبرت أن الغاية من الاستدعاء لحضور بتصريحه للخبير ومدته ببعض الوثائق وفق ما هو ثابت بالتقرير (صفحة 2) وبالتالي تكون الخبرة مستوفية للشروط الشكلية ومادامت الغاية من الاستدعاء قد تحققت بإفساح المجال أمام الأطراف لإبداء ملاحظاتهم للخبير ومدته بالمعلومات والوثائق اللازمة تكون قد عللت قرارها تعليلًا صحيحًا وكافيًا، وما استدلت به في هذا الشأن على غير اساس.

وبخصوص ما استدلت به في شأن التعويض المحكوم به، فإن محكمة الاستئناف التي تبين لها من تقرير الخبيرين أنهما عابنا المحل ووصفاه وفق ما حدده القرار التمهيدي المعين لهما وأنهما حددا الأضرار التي يمكن أن تنتج للمكثري جراء الافراغ، وأن محكمة الاستئناف استئناسا منها بمواصفات المحل الواردة بالخبرتين التي تتجلى في كون المحل موضوع الافراغ عبارة عن دكان صغير تصل مساحته الى 16 متر مربع يستغل في البقالة وبيع التبغ، وأنه اكثري بسومة شهرية قدرها 280 درهم تم رفعها إلى 1210 درهم، وله موقع متميز لكون العقار يطل على شارعين يعرفان روجا تجاريا لوجود محلات تجارية، ولكون المكثري لا يتوفر على دفاتر تجارية ومحاسبانية تبين بدقة قيمة الأرباح والخسائر التي بمقتضاها تم تحديد قيمة عنصر الزبناء والسمعة التجارية، اعتبرت أن الأمر في تقدير التعويض يبقى خاضعا للتقدير الجزافي، وهو ما يبرر اختلاف الخبيرين عند تحديده ارتأت المحكمة استعمال سلطتها التقديرية في تحديد التعويض المستحق عند الافراغ، اعتمادا على العناصر المذكورة التي يتميز بها المحل والأصل التجاري المقام عليه، معتبرة أن المبلغ المحكوم به ابتدائيا المحدد في 300.000 درهم يعتبر تعويضا مناسبًا للافراغ، وقضت بتأييد الحكم المستأنف وبما جاء في تعليلها وتعليل الحكم المؤيد يعتبر كافيا، وفي ذلك رفض ضمني لالتماس الطالب الرامي الى اجراء خبرة أخرى الموكول لسلطتها التقديرية، والتي وجدت في الخبرتين العناصر الكافية للبت في طلب التعويض التي استأنست بها وحددت التعويض في اطار سلطتها التقديرية.

مما تكون معه قد أبرزت الأسباب المعتمدة فيما انتهت إليه خلاف ما يتمسك به الطالب، ويكون ما استدل به في هذا الشأن غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.