

Fixation de l'indemnité d'éviction : le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44201	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 290/2
Date de décision 20210603	N° de dossier 2018/2/3/1315	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Motivation des décisions, Juges du fond, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Droit au bail, Clientèle, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour évaluer le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial. Ils ne sont pas liés par les conclusions des rapports d'expertise et peuvent en retenir les éléments qu'ils estiment pertinents, à condition de motiver leur décision.

Par conséquent, approuve sa décision la cour d'appel qui, pour fixer l'indemnité d'éviction, écarte les éléments de clientèle et de réputation commerciale au motif que le local commercial était fermé, tout en retenant la valeur du droit au bail en considération de l'emplacement, de la superficie et du faible montant du loyer.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/290، المؤرخ في 2021/06/03، ملف تجاري عدد 2018/2/3/1315

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/07/10 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ إبراهيم (ق.) الرامي إلى نقض القرار رقم 186 الصادر بتاريخ 2016/01/10 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2016/8206/5222.

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 : 2021/04/29.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/06/03.

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 المطلوبة شركة (أ. م. إ.) تقدمت بتاريخ 2015/3/17 بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن الطالبة (م. و. و.) تشغل من يدها على وجه الكراء المحل التجاري الكائن ب (...) بسومة شهرية قدرها 2.400 درهم ، وان المدعية في حاجة لهذا المحل من أجل الاستعمال والاستغلال الشخصي ، فوجهت للمدعى عليها إنذارا بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 توصلت به هذه الأخيرة بتاريخ 2015/03/20 تم باشرت دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه ، وان المدعية بموجب هذه الدعوى تلتزم المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية ، وبعد إدلاء المدعى عليها بمذكرة جوابية ترمي الى التصريح ببطان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل ، وإجراء خبرة بواسطة الخبير حسون (ح.) والتعقيب ، صدر حكم بإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن ب (...) مقابل تعويض قدره 1.490.000 درهما ورفض باقي الطلبات . استأنفته المدعية استئنافا أصليا والمدعى عليها استئنافا فرعيًا ، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير محمد (س.) الذي اقترح مبلغ إجمالي كتعويض قدره 3.262.570 درهما وخبرة ثانية بواسطة الخبير محمد (م.) الذي حدد قيمة التعويض مقابل الإفراغ في مبلغ 1.756.000 درهما والتعقيب ، أيدته محكمة الاستئناف التجارية مع تعديله وذلك بتخفيض مبلغ التعويض المحكوم به مقابل الإفراغ الى 930.000 درهم ، بقرارها المطلوب نقضه .

حيث تعيب الطاعنة على المحكمة في وسيلتها الفريدة عدم ارتكاز القرار على أساس قانوني ، بدعوى أنها أخذت بتقرير خبرة السيد محمد (م.) الذي اعتمد بدوره في تحديد التعويض الكامل المستحق للطاعنة على عناصر المساحة وموقع المحل التجاري ومبلغ السومة الكرائية الذي لا يتعدى 2.400 درهم وقضت بتخفيض مبلغ التعويض المحكوم به لها الى 930.000 درهم ، والحال أن تقدير التعويض يجب أن يشمل كل العناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري المنصوص عليها في المادة 80 من مدونة التجارة كما أن الخبير محمد (م.) نفسه حدد في تقريره مبلغ 1.756.000 درهما ، والخبير محمد (س.) الذي عينته محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها التمهيدي الأول حدد بدوره مبلغ التعويض المستحق للطاعنة مقابل الإفراغ في 3.262,570 درهما والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما خفضت مبلغ التعويض الى القدر المحكوم به دون ان تأخذ بعين الاعتبار باقي العناصر المادية والمعنوية المنصوص عليها في المادة 80 أعلاه تكون قد ركزت قرارها على غير أساس قانوني مما يعرضه للنقض .

لكن حيث لما كان مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ يخضع لتقدير المحكمة ، وأن هذه الأخيرة غير ملزمة برأي الخبير وأنها تأخذ من الخبرة ما تراه مناسبًا ومطابقًا للواقع والقانون ، إذ أن لها كامل السلطة في تقدير ناتج الخبرة التي أمرت بها ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض الا من حيث التعليل ، فان محكمة الاستئناف التجارية لما تبين لها من خلال الخبرتين اللتين أمرت بهما ، أن الخبير محمد (س.) بالغ جدا في اقتراح التعويضات المستحقة للمكترية خاصة عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية لكونه اعتمد

البيانات الختامية للطاعة بجميع فروعها الموجودة بأماكن مختلفة والحال أن الإنذار يهيم فقط إفراغ المحل التجاري رقم (...) بينما خبرة السيد محمد (م.) لم تحدد التعويض عن عنصر الزيناء والسمعة التجارية لكون المحل مغلق ولا يزاول فيه أي نشاط تجاري واقتصرت على باقي العناصر الأخرى المكونة للأصل التجاري خاصة منها الحق في الكراء ، مستخلصة من كل ذلك " أنه ان كان لا نزاع بين الطرفين حول إغلاق المحل التجاري حسب الثابت من محاضر المعاينة المستدل بها وهو ما يجعل عنصر الزيناء والسمعة التجارية غير قائمين ، فان المكترية ومع ذلك تبقى محقة في التعويض عن الحق في الكراء الذي يعتبر عنصرا مهما بالمقارنة مع ما تتوفر عليه العين المكراة من مزايا بخصوص الموقع الذي يوجد بأهم الاحياء بمدينة الدار البيضاء "مرس السلطان" ومساحته الكبيرة والسومة الكرائية الضئيلة وباقي العناصر الأخرى كمصاريف التنقل فإن ما تستحقه المكترية من تعويض هو 930.000 درهم." تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس ولا محل للنعي عليها عدم الأخذ بما أسفرت عنه نتيجة إحدى الخبرتين المذكورتين مادام ذلك موكل لسلطتها كما سبق بيانه فكان ما بالوسيلة الفريدة غير مؤسس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعة الصائر .

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/290, en date du 03/06/2021, dossier commercial n° 2018/2/3/1315

Vu le pourvoi en cassation formé le 10/07/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Ibrahim (Q.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 186 rendu le 10/01/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/5222.

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 29/04/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 03/06/2021.

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

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse, la société (A. M. I.), a saisi le 17/03/2015 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête introductive d'instance, exposant que la demanderesse (M. W. W.) occupe, en qualité de locataire, le local commercial sis à (...) moyennant un loyer mensuel de 2.400 dirhams, et que la demanderesse au fond avait besoin dudit local pour son usage et son exploitation personnels ; qu'elle a, en conséquence, adressé à la défenderesse au fond un congé aux fins d'éviction dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, qui lui a été notifié le 20/03/2015, puis a engagé une action en conciliation qui s'est soldée par un échec ; que par la présente action, la demanderesse au fond sollicite la validation du congé et la condamnation de la défenderesse au fond et de quiconque se trouvant de son chef à l'éviction du local commercial litigieux, sous astreinte ; qu'après le dépôt par la défenderesse au fond de conclusions tendant à voir déclarer la nullité du congé et, à titre subsidiaire, l'organisation d'une expertise pour déterminer l'indemnité complète, et après la

réalisation d'une expertise par l'expert Hassoun (H.) et le dépôt de mémoires en réplique, un jugement a été rendu ordonnant l'éviction de la défenderesse au fond du local commercial sis à (...) moyennant une indemnité de 1.490.000 dirhams et rejetant le surplus des demandes. La demanderesse au fond a interjeté appel principal de ce jugement, et la défenderesse au fond un appel incident. Après la réalisation d'une expertise par l'expert Mohammed (S.), qui a proposé une indemnité totale de 3.262.570 dirhams, et d'une seconde expertise par l'expert Mohammed (M.), qui a fixé la valeur de l'indemnité d'éviction à la somme de 1.756.000 dirhams, et le dépôt de mémoires en réplique, la Cour d'appel de commerce a confirmé le jugement tout en le réformant par la réduction du montant de l'indemnité d'éviction allouée à 930.000 dirhams, par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que la demanderesse au pourvoi, dans son moyen unique, reproche à l'arrêt un défaut de base légale, au motif qu'il a adopté le rapport d'expertise de Monsieur Mohammed (M.), lequel s'est fondé, pour déterminer l'indemnité complète qui lui est due, sur les éléments de la superficie, de l'emplacement du local commercial et du montant du loyer ne dépassant pas 2.400 dirhams, et a décidé de réduire le montant de l'indemnité qui lui avait été allouée à 930.000 dirhams ; alors que l'évaluation de l'indemnité doit inclure tous les éléments corporels et incorporels du fonds de commerce, prévus à l'article 80 du Code de commerce ; que l'expert Mohammed (M.) lui-même a fixé dans son rapport un montant de 1.756.000 dirhams, et que l'expert Mohammed (S.), désigné par la Cour d'appel de commerce par son premier arrêt avant dire droit, a pour sa part fixé le montant de l'indemnité due à la demanderesse au pourvoi au titre de l'éviction à 3.262.570 dirhams ; qu'en réduisant le montant de l'indemnité à la somme allouée sans prendre en considération les autres éléments corporels et incorporels prévus à l'article 80 précité, la cour, auteur de l'arrêt attaqué, a privé sa décision de base légale, ce qui l'expose à la cassation.

Mais attendu que le montant de l'indemnité d'éviction allouée étant soumis à l'appréciation des juges du fond, que ces derniers ne sont pas liés par l'avis de l'expert et qu'ils peuvent retenir de l'expertise les éléments qu'ils jugent pertinents et conformes aux faits et au droit ; dès lors qu'ils disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier les conclusions de l'expertise qu'ils ont ordonnée, leur décision n'étant soumise au contrôle de la Cour de cassation que sur le plan de la motivation ; que la Cour d'appel de commerce, ayant constaté, au vu des deux expertises qu'elle avait ordonnées, que l'expert Mohammed (S.) avait manifestement exagéré dans sa proposition d'indemnités dues à la locataire, notamment en ce qui concerne les éléments de la clientèle et de l'achalandage, en se fondant sur les états de synthèse de la demanderesse au pourvoi pour l'ensemble de ses succursales situées en des lieux différents, alors que le congé ne concernait que l'éviction du local commercial n° (...), tandis que l'expertise de Monsieur Mohammed (M.) n'avait pas déterminé d'indemnité pour les éléments de la clientèle et de l'achalandage au motif que le local était fermé et qu'aucune activité commerciale n'y était exercée, se limitant aux autres éléments constitutifs du fonds de commerce, notamment le droit au bail ; en déduisant de l'ensemble de ces éléments que "s'il n'est pas contesté entre les parties que le local commercial est fermé, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat produits, ce qui rend les éléments de la clientèle et de l'achalandage inexistant, la locataire n'en demeure pas moins en droit de percevoir une indemnité au titre du droit au bail, lequel constitue un élément important au regard des avantages que présente le bien loué, tenant à son emplacement dans l'un des quartiers les plus importants de la ville de Casablanca, 'Mers Sultan', à sa grande superficie, au faible montant du loyer et aux autres éléments tels que les frais de déménagement, l'indemnité due à la locataire s'élève à 930.000 dirhams", a ainsi suffisamment motivé sa décision et lui a donné une base légale. Il n'y a donc pas lieu de lui reprocher de ne pas avoir retenu les conclusions de l'une des deux expertises mentionnées, dès lors que cette appréciation relève de son pouvoir souverain, comme il a été dit. Le moyen unique est donc dénué de fondement.

Par ces motifs

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