

Fixation de l'indemnité d'éviction : les juges du fond apprécient souverainement son montant sans être liés par les conclusions de l'expertise (Cass. com. 2003)

Identification			
Ref 17573	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 591
Date de décision 20030507	N° de dossier 606/3/1/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Rejet, Rapport d'expert, Pouvoir souverain d'appréciation, motivation de la décision, Juges du fond, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Fixation du montant, Expertise judiciaire, Eviction, Dépens., Congé, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 10 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 66 - 124 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Revue marocaine de droit des affaires et des entreprises المجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات Page : 102	

Résumé en français

C'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel fixe le montant de l'indemnité d'éviction due au locataire évincé. N'est pas tenue de suivre les conclusions des rapports d'expertise ni d'en ordonner une nouvelle, la cour d'appel qui fonde sa décision sur une appréciation de l'ensemble des éléments du dossier, tels que les expertises, les contrats, les déclarations fiscales et les caractéristiques du fonds de commerce. Justifie également sa décision la cour d'appel qui met les dépens à la charge du bailleur, celui-ci étant tenu au paiement de l'indemnité en contrepartie de l'éviction prononcée à sa demande.

Résumé en arabe

إن المحكمة لما اعتمدت في تقرير التعويض المحكوم له على سلطتها التقديرية آخذة بعين الاعتبار الخبرتين المنجزتين ابتداءً واستثنافياً اللتين راعتا العناصر المادية والمعنوية والضرر الذي سيلحق المكثري من جراء الإفراغ والتوقف عن ممارسة نشاطه التجاري وموقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء حسب الخبرة المنجزة ابتداءً ومصاريف الانتقال إلى محل بديل، وقيمة الأصول التجارية المماثلة وقيمة السلع والتجهيزات ورأس المال المستثمر، يكون قرارها معللاً ومرتكزاً على أساس. المحكمة غير ملزمة بالأخذ برأي الخبراء لأم ذلك من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت حكمها على أسباب سائغة تجلت لها بعد الاطلاع على جميع أوراق الملف والعقود المشار إليها في مذكرات الطرفين وشواهد وبمراعاة العناصر الواردة في الخبرتين المنجزتين في الملف.

Texte intégral

القرار عدد 591 المؤرخ في 07/05/2003، ملف تجاري عدد : 606/3/1/2002

باسم جلالة الملك

بتاريخ 7 مايو 2003، إن الغرفة التجارية - القسم الأول - من المجلس الأعلى، في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :
بين: أحمد الإدريسي وأولاده الرشداء سكيئة ومحمد الأمين وأم كلثوم محسنا وإسماعيل ومريم وزينب بوصفهم ورثة للمرحومة الباتول المراكشي سكنهاهم بشارع حسونة رقم 19 طنجة..

النائب عنه الأستاذ لطي بنغانم الغربي المحامي بطنجة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالبين

وبين : السيد عبد المجيد الزغال الساكن بشارع ابن البار رقم 81 طنجة.

المطلوب.

بناء على الطعن بالنقض المودع بتاريخ 22/04/2002 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ لطي بنغانم الغربي المحامي بطنجة والرامي إلى نقض القرار الصادر بتاريخ 23/01/2002 في الملف المدني عدد 3850/97 عن محكمة الاستئناف بطنجة.

وبناء على المذكرة الجواب المودعة بتاريخ 17/10/2002 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة دفاعه الأستاذ مرزوق أمزغار والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 13/11/2002 .

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 04/12/2002.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد اللطيف مشبال والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق. وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين بعثوا بإنذار بالإخلاء إلى المطلوب في نطاق ظهير 24/5/55 يتعلق بالمحل المعد للتجارة الذي يكتريه منهم الكائن بزئقة الطواحين رقم 15 طنجة من أجل استغلاله من طرف أحد الطالبين وبعد سلوك

مسطرة الصلح من طرف المكتري التي أسفرت عن تحرير رئيس المحكمة الابتدائية بطنجة بصفته قاضي الصلح لمحضر بعدم نجاحه تقدم المطلوب بطلب رامي إلى التصريح ببطلان الإنذار واحتياطيا تعيين خبير لتقدير القيمة التجارية للمحل مع حفظ حقه في تقديم مطالبه بعد إجراء الخبرة، فتقدم الجانب المكري بطلب مقابل رام إلى الإفراج، وبعد صدور حكم تمهيدي بإجراء خبرة، حدد الخبير عثمان عاصم قيمة الأصل التجاري في مبلغ ستمائة ألف درهم، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بإفراج المطلوب من محل النزاع مقابل أداء الطالبين له تعويضا بمبلغ أربعمائة ألف درهم وعلى إثر استئنافه من الطرفين استئنافيا أصليا، وضم المحكمة للملفين أصدرت القرار المطعون فيه القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع التعويض المحكوم به إلى مبلغ خمسمائة ألف درهم.

فيما يهم الوسيطتين الأولى والثالثة المتخذة من خرق القانون وعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل.

ذلك أن المحكمة ارتكزت في قرارها على محض سلطتها التقديرية لرفع التعويض إلى خمسمائة ألف درهم في حين أن الفصل العاشر من ظهير 24/5/55 يحدد عناصر التعويض بأنها ما لحقت المكتري من ضرر ناجم تجديد العقد وما سيحصل له من خسائر وما سيفتقده من أرباح بسبب إضاعة حقوقه، وأن التعويض يجب أن يكون مساويا على الأقل لقيمة الاسم التجاري اللهم إلا إذا أثبت المكري أن الضرر أخف من القيمة المذكورة، وأن المذكورة، وأن المحكمة لم تراعى هذه المقترضات إذ يكفي القول أنه تبين لها من الاطلاع على جميع أوراق الملف والعقود المشار إليها في مذكرات الطرفين وشواهد الضرائب وعناصر الخبرة لأنه تعليل لا يساور الفصل المذكور فضلا عن أن الخبير المعين في المرحلة الابتدائية لا تأهيل له لأنه خبير في المعايير العقارية وليس في الشؤون التجارية بينما الخبير المعين في المرحلة الاستئنافية قد حاول أن يكون دقيقا في تقديره بتحديد التعويض في مبلغ 394.000 درهم على أساس سومة كرائية افتراضية بمبلغ 120 درهم شهريا بينما أثبت الطالبون أنها لا تتعدى مائتي درهم شهريا بمقتضى عقد الكراء مما تكون معه قيمة عنصر الحق في الكراء تبلغ عشرة أضعاف هذا المبلغ المؤدى سنويا أي ما قدره 24.000 درهم وهو أهم عنصر من العناصر المكونة لأي محل تجاري سيما وأن محل النزاع صغير معد لبيع الذهب لا يحتاج إلى أي تجهيز ولا يبقى سوى رواج المحل وعنصر الزبائن المرتبط بالسمعة والاسم التجاري وأن المطلوب صرح لإدارة الضرائب أن دخله ضئيل جدا كما هو ثابت من الشواهد المدلى بها، ثم أن الحكم الابتدائي قضى بتعويض مبلغ أربعمائة ألف درهم، وبعض الطعن فيه تأسيسا على تصريحات المطلوب وبعقد بيع محل تجاري مجاور المتعلق ببيع العقار والأصل التجاري بمبلغ أربعمائة ألف درهم، وثمان الأصل لم يتجاوز نصف هذا المبلغ وأن مساحته تقارب ضعف مساحة محل النزاع وتمارس فيه نفس التجارة، غير أن المحكمة قررت الزيادة في التعويض دون تطبيق الفصل العاشر من ظهير 24/5/55 وقالت بأنها تعتمد في ذلك على المستندات المدلى بها من الطرفين دون أن تبين كيفية الاعتماد ثم إن القرار المطعون فيه أتى بدون قانوني سيما وأنه يرتكز على محض التقدير دون تطبيق الأحكام الفصل العاشر من ظهير 24/5/55 وبالتعليل السليم الذي ينسجم مع محتويات الملف، ودون الجواب على التصريحات الضريبية والتطرق إلى عقد البيع الذي اثبت أن محلا مجاورا تزيد مساحته على مساحة الطالبين وتمارس فيه نفس التجارة بيع أصله التجاري بمائتي ألف درهم ودون مناقشة لكل الوثائق المدلى بها فأتى القرار غير مرتكز على أساس وعرضة للنقض.

لكن حيث إن المحكمة اعتمدت في تقدير التعويض المحكوم به على سلطتها التقديرية آخذة بعين الاعتبار الخبرتين المنجزتين ابتدائيا واستئنافيا اللتين راعتا العناصر المادية والمعنوية والضرر الذي سيلحق المكتري - المطلوب - من جراء الإفراج والتوقف عن ممارسة نشاطه التجاري وموقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء وهي 200 درهم حسب الخبرة المنجزة ابتدائيا ومصاريف الانتقال إلى محل بديل، وقيمة الأصول التجارية المماثلة وقيمة السلع والتجهيزات ورأس المال المستثمر، كما أن المحكمة أخذت بعين الاعتبار جميع أوراق الملف بما فيها العقود وشواهد الضرائب بقولها « أن المحكمة باطلاعها على جميع أوراق الملف والعقود المشار إليها في مذكرات الطرفين وكذا شواهد الضرائب فتكون قد اطلعت عليها واستبعدتها ضمنا فجاء قرارها معللا ومرتكزا على أساس وغير خارق لأي مقتضى والوسيلتان على غير أساس.

فيما يهم الوسيلة الثانية المتخذة من خرق قواعد مسطرية أضر بالطالبين

ذلك أنه بمقتضى التعديل الحاصل للفصل 66 من ق م ق م فإن « القاضي لا يلزم بالأخذ برأي الخبير المعين ويبقى له الحق في تعيين أي خبير آخر من أجل استيضاح الجوانب التقنية في النزاع » وهذا يفيد أن المحكمة إذا لم تأخذ برأي الخبير في مسألة تقنية يجب عليها أن تعين خبيرا آخر أو تعمل بخبرة تكميلية فترجع التقرير إلى الخبير لإتمام المهمة أو تستدعيه للحضور لجلسة يستدعي لها جميع الأطراف لتقديم الإيضاحات والمعلومات اللازمة، غير أن المحكمة تجاوزت كل هذا وعملت بنص قديم مع أن الأمر يهم تقييم أصل تجاري وتلك

مسألة تقنية، وكان على المحكمة أن تعين خبيراً آخر إذا رأت أن التعويض الذي حدده الخبير استثنافاً ناقص حتى تصل إلى الحقيقة، وترتب عن عدم تطبيق المحكمة لهذا النص الإضرار بحقوق الطالبين كما أن القرار المطعون فيه حمل العارضين كل المصاريف رغم أنهم لم يخسروا الدعوى إذ قضى لهم بالإفراغ ولم تقع الاستجابة لكل مطالب المطلوب مما يكون معه القرار قد خرق أحكام الفصل 124 من ق م م وعرضة للنقض.

لكن حيث إن المحكمة غير ملزمة بالأخذ برأي الخبراء لأن ذلك من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت حكمها على أسباب سائغة تجلت لها بعد الاطلاع على جميع أوراق الملف والعقود المشار إليها في مذكرات الطرفين وشواهد الضرائب وبمراعاة العناصر الواردة في الخبرتين المنجزتين في الملف، وفي حين أن تحميل المحكمة للطالبين مصاريف الدعوى مترتب عن كونهم الملزمين بأداء التعويض المحكوم به لفائدة المكتري المطلوب مقابل إفراغه محل النزاع، فلم تخرق المحكمة أي مقتضى مسطري والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الصائر للطالبين.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيساً والمستشارين السادة وعبد اللطيف مشبال مقرر وزبيدة التكلانتي وعبد الرحمان مزور وعبد الرحمان المصباحي ومحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتحة موجب.