

# Indemnité d'éviction - Évaluation - Pouvoir souverain des juges du fond - Prise en compte de la fermeture prolongée du fonds de commerce (Cass. com. 2015)

Identification			
<b>Ref</b> 53158	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 406/2
<b>Date de décision</b> 20150618	<b>N° de dossier</b> 2015/2/3/237	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Perte de la clientèle, Non-renouvellement, motivation de la décision, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Fermeture prolongée, Expertise judiciaire, Évaluation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Les juges du fond apprécient souverainement le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur en cas de non-renouvellement d'un bail commercial. N'étant pas liés par les conclusions des rapports d'expertise, ils peuvent y puiser les éléments suffisants pour former leur conviction. Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour évaluer le préjudice du preneur, retient que la fermeture du fonds de commerce pendant une longue période a entraîné la disparition de la clientèle et de la réputation, justifiant ainsi le montant de l'indemnité allouée sans qu'il soit nécessaire d'ordonner une nouvelle expertise.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن مصطفى (س.) (الطالب) تقدم للمحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال مفاده : أنه

يشغل من المدعى عليه عباس (م.) (المطلوب) على وجه الكراء محلا تجاريا يمارس فيه حرفة الخياطة التقليدية ؛ وأن المالك بعث له إنذارا في إطار ظهير 24\_5\_1955 يرمي إلى إفراغه بدعوى الاستغلال الشخصي توصل به بتاريخ 2009-9-3 ؛ وأنه يرغب في المنازعة في أسباب الإنذار على أساس أنها واهية؛ والتمس التصريح ببطان الإنذار ؛ و أجاب المدعى عليه وتقدم بطلب مضاد بأن الحكمين المدلى بهما كان سبب الإنذارين فيهما يتعلق بعدم أداء واجبات الكراء ؛ أما الإنذار موضوع الدعوى الحالية سببه رغبة المالك في استرجاع المحل قصد استغلاله شخصيا وهو حق خوله له الظهير مما يتعين معه رفض طلب المنازعة ؛ وفي الطلب المضاد فإن الإنذار بلغ إلى المدعي بتاريخ 7\_9\_2009 ولم يتقدم بأي طلب للتعويض داخل أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه بمقرر عدم نجاح الصلح وبالتالي فإنه تنازل عنه ؛ و التمس الحكم بإفراغه؛ فتقدم المدعي بمقال إصلاحي التمس فيه رد دفع المدعي ؛ وأوضح أنه أغفل المطالبة بصفة احتياطية الحكم له بالتعويض المستحق ؛ والتمس بصفة احتياطية الحكم بإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض المستحق ؛ فأصدرت المحكمة التجارية حكما بإجراء خبرة أنجزها الخبير علي (ج.) الذي حدد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 27.580 درهم؛ وبعد المنازعة في ما توصل إليه الخبير قضت المحكمة بإجراء خبرة ثانية أنجزتها الخبيرة مينة (ت.) التي اقترحت تحديد قيمة التعويض في مبلغ 25.250 درهم ؛ وبعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بأداء عباس (م.) للمكثري مبلغ 26.415 درهم و برفض طلب البطان والحكم بإفراغه ؛ استأنفه المكثري فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

لإفراغه من المحل ليس بغرض استعماله شخصيا وإنما بغرض المضاربة في الكراء بعد المضايقات بما فيها مساطر جنحية ؛ وأن القرار المطعون فيه لم يستجب لطلب إجراء خبرة لأن الخبرتين متناقضتين ؛ وأنه طعن في نتائج الخبرة المضادة التي حددت تعويضا ضئيلا بالمقارنة بالخبرة الأولى وأثبتت للمحكمة أنه يمارس مهنة الخياطة التقليدية في محله منذ ما يزيد عن 30 سنة ويتوفر على سجل تجاري وأنه تم تغيير النشاط وأصبح المحل مخدع هاتفي بإذن المالك ؛ وأنه بالرغم من ذلك فهذه الخبرة رغم إطلاع الخبير على الوثائق أكد أن المحل مغلق و لا تمارس به أية مهنة ؛ وقد سائر في ذلك القرار الإستئنافي رغم أن سبب الإغلاق في الفترة الأخيرة ناتج عن المضايقات و العراقيل التي سببها المطلوب رفقة أبنائه ؛ وأنه لا يضر أحد بطعنه ؛ وأن القرار لم يجب عن دفعه واكتفى بالقول أن التعويض المحدد من المحكمة مناسباً للضرر الذي سيلحقه فجاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها (بأن المشرع في الفصل 10 من ظهير 24\_5\_1955 قد أعطى للمكثري الحق في رفض تجديد عقد الكراء مقابل تعويض يؤديه للمطلوب منه الإفراغ عن فقدان الأصل التجاري) ؛ تكون قد استبعدت عن صواب ما تمسك به الطالب من عدم جدية السبب مادام سيحصل على التعويض الكامل عن فقدان أصله التجاري ؛ أما بخصوص مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ فيخضع لتقدير المحكمة وأنها غير ملزمة برأي الخبير ؛ و لها أن تأخذ من الخبرة ما تراه مناسباً و مطابقاً للواقع والقانون إذ لها كامل السلطة في تقدير ناتج الخبرة التي أمرت بها ولا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل ؛ و أن محكمة الاستئناف التجارية من خلال تعليلها الذي مضمونه (حيث يتبين بالإطلاع على الخبرتين خلال المرحلة الابتدائية أن الأمر يتعلق بمحل تجاري يوجد بحي شعبي بالمدينة القديمة لا تتعدى مساحته 11 م م و أنه كان مغلقاً لمدة 7 سنوات حسب تصريح الطرفين وكان يستغل سابقاً في الخياطة التقليدية مما يتبين معه أن التعويض المحدد من طرف المحكمة في مبلغ 26.415 درهم قد جاء خلاف ما دفع به المستأنف مناسباً للضرر الذي سيلحقه بسبب الإفراغ باعتباره قد راع ضالة السومة التي تزيد من قيمة الحق في الكراء مع العلم بأن عنصر الاتصال بالزبناء والسمعة التجارية قد اندثر باعتبار مدة الإغلاق التي عرفها المحل) تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس ولا محل للنعي عليها عدم إجراء خبرة ثالثة ما دام ذلك موكول لسلطتها ومادام أنها وجدت في الخبرتين المعتمدين من طرفها العناصر الكافية لتكوين قناعتها الشيء الذي يجعل ما استدلت به الطاعن على غير أساس ؛ ويبقى ما تناولته الوسيلة بخصوص كون القاعدة القانونية التي تقتضي بأنه لا يضر أحد بطعنه فلا مجال لتطبيقها لأن القرار الإستئنافي أيد الحكم الابتدائي ولم يضر الطاعن باستئنافه ولا يمكن تطبيقها على المنازعة في

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.