

# Indemnité d'éviction : la cour d'appel ne peut ignorer une contre-expertise sans motiver son rejet (Cass. com. 2015)

Identification			
<b>Ref</b> 52970	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 449/3
<b>Date de décision</b> 20151230	<b>N° de dossier</b> 2015/3/3/582	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Obligation de motivation, Indemnité d'éviction, Force probante, Expertise judiciaire, Évaluation, Défaut de motivation, Contre-expertise, Cassation, Bail commercial, administration de la preuve	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de motivation, l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, se fonde exclusivement sur le rapport de l'expert judiciaire sans examiner ni réfuter, par des motifs appropriés, la contre-expertise produite en appel par le preneur, dès lors que ce rapport et les documents qui y sont annexés étaient de nature à influencer sur la solution du litige.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعية المباركة (ح.) تقدمت بمقال عرضت فيه أنها تكتري من المدعى عليها عائشة (غ.) المحل الكائن بعنوانها أعلاه وتوصلت منها بإنذار في إطار ظهير 24-5-1955 للإفراغ بسبب الاستعمال الشخصي ؛ وسلكت مسطرة الصلح انتهت بالفشل ، وانها تنازع في الإنذار بالإفراغ لكونه باطل لعدم جدية السبب ، والتمست التصريح ببطلانه

وإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ ... و أجابت المدعى عليها بمقال مضاد التمسست فيه المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعية هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع.

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الرحمان (أ.) وتعقيب الطرفين ، قضت المحكمة التجارية بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكترية بتاريخ 10-08-2011 و الحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن (...) مقابل تعويض عن الإفراغ قدره 76.000,00 درهما . بحكم استأنفته المكترية استئنفا أصليا والمكزية استئنفا فرعيا فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطالبة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وفساد التعليل الذي يوازي انعدامه : بدعوى أن تعليه فاسد لأنه مبني على مبررات واهية وغير مرتكزة على أساس ، مكتفيا بالأخذ بتقرير الخبرة المبني على وقائع غير صحيحة للقول " أن الطالبة لم تدل للخبير بالوثائق التي تفيد نوع النشاط المزاول به و الدخل الذي يذره وكذا الآلات والمعدات الموجودة به وان قيمة الأضرار التي ستلحق بالطالبة جراء الإفراغ محددة في مبلغ 76.000,00 درهما وهو يشمل التعويض عن حق الإيجار ومصاريف التنقل والتجهيز". والحال أن الطالبة أبدت في مقالها الاستئنافي عدة طعون ردت بها على حيثيات الحكم الابتدائي وتقرير الخبرة بكونه لم يراع انها زهيد جدا ولا يناسب خصوصيات المحل موضوع النزاع من مساحة وموقع وأهمية الرواج التجاري الذي تعرفه المنطقة بمجاورتها لمنطقة " القرية" المشهورة باحتضانها العديد من المرافق التجارية والاقتصادية والمهنية .

كما ان تعليل القرار فاسد لتبني المحكمة مصدرته لتعليل الحكم الابتدائي بكون " الطالبة لم تدل للخبير بالوثائق التي تفيد نوع النشاط المزاول به و الدخل الذي يذره وكذا الآلات والمعدات الموجودة به "؛ و الحال انها قدمت للخبير جميع وثائق الأصل التجاري المراد تقويمه ، بكونه يختص في خياطة الألبسة الرجالية وبيعها بالجملة و انه توجد به عدة الآلات وطاولات تساعد العاملات على انجاز الألبسة وترتيبها وكذا وصولات ضريبية ، كما أنها أدلت لمحكمة الاستئناف التجارية بخبرة تقويمية للأصل التجاري تؤكد بالوثائق و الصور مميزات الأصل التجاري و هذا طعن مهم لأنه يفيد بان الخبرة المنجزة غير منتجة في النازلة لان قيمة الأصول التجارية بهذه المنطقة تفوق بكثير مبلغ 600.000,00 درهما ، ويؤكد ان الطالبة مدت الخبير بجميع الوثائق المطلوبة لانجاز خبرة موضوعية.

ثم ان تعليل القرار المطعون فيه فاسد لتبني المحكمة مصدرته لتعليل الحكم الابتدائي بكون الطالبة أدلت لها بتقرير خبرة منجز في محل تجاري قريب من المحل المدعى فيه و مشابه له من طرف خبير تقني في المجال التجاري العقاري الذي اقترح مبلغ 1.400.000,00 درهما كتعويض عن رفع اليد ، مما يفيد انعدام موضوعية الخبرة المنجزة . والمحكمة مصدرته القرار المطعون فيه لم ترد عن هذه الطعون مكتفية بتبني حيثيات الحكم الابتدائي وبذلك يكون قرارها غير معلل وجاء عرضة للنقض.

حيث أن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه علته بما يلي : {} و حيث بالاطلاع على أوراق الملف و الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الرحمان (أ.) يتبين أن المحل موضوع طلب الإفراغ يتواجد وسط حي شعبي على بعد 300 متر من سوق القرية وان مساحته الإجمالية 14 متر مربع تقريبا. وان المكترية لم تدل للخبير بالوثائق التي تفيد نوع النشاط المزاول بالمحل والدخل الذي يذره وكذا الآلات والمعدات الموجودة به وانه أمام عدم وجود ما يثبت الدخل الذي يذره النشاط المزاول به، فان الخبير حدد قيمة الأضرار التي ستلحق بالمكترية جراء الإفراغ في مبلغ 76.000,00 درهما ... {}؛ علما أن الطالبة أدلت في المرحلة الاستئنافية بتقرير خبرة منجزة من طرف الخبير أحمد (ب.) يتضمن صوراً لأداءات ضريبية وكذا صوراً لما يحتويه الأصل التجاري من سلع و تجهيزات ؛ و المحكمة لم تناقش الخبرة المذكورة والوثائق المضمنة بها ولم ترد بها بمقبول رغم ما لها من تأثير على وجه النزاع ، مما يكون معه القرار المطعون فيه ناقص التعليل عرضة.

وحيث أن حسن سير العدالة مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية و الطرفين على نفس المحكمة مصدرته القرار المطعون.

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرته لإعادة البت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوبة المصاريف.