

**Indemnité d'éviction : la fixation  
de son montant relève de  
l'appréciation souveraine des  
juges du fond, dont la décision  
n'est censurée que pour défaut  
de motivation (Cass. com. 2014)**

Identification			
<b>Ref</b> 53184	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 606/2
<b>Date de décision</b> 20141023	<b>N° de dossier</b> 2013/2/3/1348	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Refus de renouvellement, Pouvoir souverain d'appréciation, motivation de la décision, Juges du fond, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Contrôle de la Cour de Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

La fixation du montant de l'indemnité d'éviction prévue par l'article 10 du dahir du 24 mai 1955 relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. C'est donc à bon droit qu'une cour d'appel, sans être liée par les conclusions chiffrées des experts, détermine le montant de cette indemnité en se fondant sur les éléments techniques contenus dans les rapports d'expertise et en tenant compte de la valeur des éléments du fonds de commerce, tels que le droit au bail, la clientèle et la réputation commerciale. Une telle décision, dès lors qu'elle est motivée, échappe au contrôle de la Cour de cassation.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من أوراق الملف والقرار المطعون فيه عدد 2013/1371 الصادر بتاريخ 2013/03/07 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء في الملف رقم 2011/4068 ادعاء المطلوب في النقض دحان (ب.) انه توصل من المطلوبين في النقض يطو (خ.) و فاطمة (خ.) بإنذار بالإفراغ في اطار ظهير 55/5/24 معلل بالاحتياج الشخصي، ملتمسا الحكم ببطلان الإنذار لعدم جدية السبب واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري، وأجابت المدعى عليهما بمذكرة مع طلب مضاد والتمستا الحكم بالمصادقة على الإنذار وبإفراغ المكتري من المحل موضوع النزاع، وبعد إجراء خبرتين الاولى بواسطة الخبير رشيد (س.) الذي اقترح تعويضا قدره 1.882.928,34 درهما، والثانية بواسطة الخبير محمد (أ.) الذي اقترح مبلغ 903.400,00 درهما أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض طلب بطلان الإنذار وبآداء المدعى عليهما لفائدة المدعى مبلغ 1.150.000 درهم كتعويض عن الإفراغ و برفض الباقي، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2009/06/15 وبإفراغه من المحل المكتري، وبعد استئنافه من الطرفين، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الرفيع (ل.) الذي اقترح تعويضا مبلغه 1.650.978 درهما أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بتأييد الحكم المستأنف وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنتان القرار بخرق الفصل 10 من ظهير 5/5/24 والمادة 80 من مدونة التجارة ونقصان التعليل الموازي لانعدامه. ذلك ان مبلغ التعويض المحكوم به لفائدة المطلوب في النقض مبالغ فيه بالنظر لموقع المحل ومحدودية عناصره المادية والمعنوية، وكذلك مساحته التي لا تتجاوز 90 متر مربع خاصة أنه لا يمكن أن تكون قيمة الأصل التجاري تتجاوز قيمة العقار بنسبة من طرف الطاعنتين اعتمدهما القرار المطعون فيه واستبعد كليا تقرير خبرة محمد (أ.)، دون الإشارة الى ذلك او مناقشتها، بالإضافة الى أن القرار لم يأخذ بعين الاعتبار ما تمسكت به الطاعنتان بخصوص انتفاء تضرر المطلوب في النقض من نقل نشاطه التجاري الى محل آخر إذ أثبتنا ان هذا الأخير يملك عقارا كبيرا تقدر مساحته بحوالي 152 متر مربع بنفس المنطقة التي يوجد بها محل النزاع، وأكدنا أن النشاط الممارس بالمحل وهو تعليم السياقة وان افراغ المكتري منه لا يترتب عنه أي ضرر خاصة ان أهم عنصر يتميز به الأصل التجاري هو الزبائن الذين تعودوا على التردد عليه، والذي بفقدانه لهذا العنصر قد تتأثر قيمته، في حين أن الأصل التجاري موضوع النزاع لا تتأثر قيمته بفعل نقله الى محل آخر نظرا لأن فكرة التردد على المحل منتفية، ومن جهة ثانية ان القرار لم يبين الأسس القانونية والواقعية التي استند اليها، ولم يناقش الوثائق المدلى بها خاصة شهادة ملكية المطلوب في النقض لمحل بنفس الحي الذي يوجد به محل النزاع فجاء بذلك ناقص التعليل مما يعرضه للنقض.

لكن لما كان مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ يخضع لتقدير المحكمة التي استندت في تحديده الى المعطيات المضمنة بتقرير كل من الخبير رشيد (س.) المنجزة ابتدائيا، وخبرة (ل.) المنجزة استئنافيا والذين أفادها بكافة العناصر التقنية التي مكنتها من تحديد التعويض المستحق للمطلوب في النقض في المبلغ المحكوم به من طرفها وسلطة المحكمة في ذلك لا تخضع لرقابة محكمة النقض إلا من حيث التعليل، فإنها من خلال تعليلها الذي مضمونه <> تكون قد عللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها أمامها ولم تخرق في ذلك المقتضيات المحتج بها وكان ما استدل به الطاعنتان غير جدير بالاعتبار ./.