

**Indemnité d'éviction :  
L'appréciation souveraine de son  
montant par les juges du fond  
n'exige pas la ventilation de  
chaque poste de préjudice (Cass.  
com. 2011)**

| Identification                             |   |  |                               |
|--|---|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>52278                        | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat   | <b>N° de décision</b><br>680  |
| <b>Date de décision</b><br>20110512        | <b>N° de dossier</b><br>2011/2/3/349    | <b>Type de décision</b><br>Arru00eat   | <b>Chambre</b><br>Commerciale |
| Abstract                                   |   |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Indemnité d'éviction, Baux |   | <b>Mots clés</b><br>Réparation intégrale, Rejet, Préjudice, Perte du fonds de commerce, Moyen nouveau, Motivation des décisions, Irrecevabilité, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Droit au renouvellement, Congé, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond |                               |
| <b>Base légale</b>                         |   | <b>Source</b>  |                               |

## Résumé en français

Ayant souverainement apprécié la valeur des éléments soumis à son examen, une cour d'appel motive légalement sa décision en fixant le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur sur la base des rapports d'expertise et des caractéristiques du fonds de commerce, et en retenant que cette indemnité couvre l'intégralité du préjudice résultant de l'éviction, comprenant les pertes subies et le manque à gagner. Les juges du fond ne sont pas tenus de ventiler les différents postes de préjudice composant cette indemnité. Est en outre irrecevable, car nouveau, le moyen fondé sur un acte du bailleur postérieur à l'arrêt attaqué.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان موروث الطالبين سبق له ان قدم بتاريخ 2007/4/4 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من المطلوب المحل الكائن بعنوانهم توصل منه بتاريخ 2006/11/9 بإنذار من أجل استرجاعه للاستغلال الشخصي، وان دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتصقا بإبطال الإنذار المذكور واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ، وبعد جواب المطلوب وتقديم طلب مضاد من أجل الإفراغ وإجراء خبرتين بواسطة الخبير مصطفى (م.) ومتقي (ح.) اللذين اقترحا مبلغ 1.775.000 درهم و 1.160.000 درهم كتعويض انتهت القضية بصور حكم قضى بأداء المطلوب مبلغ 1500.000 درهم كتعويض والمصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري من محل النزاع استأنفه المطلوب أصليا وموروث الطالبين فرعيا، وبعد إجراء خبرة أخرى بواسطة الخبير مصطفى (أ.) الذي حدد التعويض في مبلغ 2.500.00 درهم أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه من قبل الطالبين بعد وفاة موروثهم.

حيث يعيب الطاعنون القرار بنقصان التعليل من حيث انه لم يوضح بشكل تفصيلي الأسباب التقنية والحسابية لتحديد التعويض واعتمد السلطة التقديرية ولم يحدد بشكل واضح التعويض عن فقدان الأصل التجاري ومصاريف البحث عن محل آخر والنقل والسمسرة مضيفين بأنه بعد صيرورة القرار المطعون فيه ( هكذا ) وجه لهم انذارا مؤرخا في 2011/1/20 يعرض فيه المطلوب تجديد عقد الكراء بأداء واجبات الكراء داخل أجل 15 يوما وتضمن مقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 وتم أداؤها داخل الأجل وتمت ممارسة دعوى الصلح والتمسوا تجديد عقد الكراء بنفس الشروط وأن توجيه الإنذار بمثابة رجوع المكري عن الإنذار بالإفراغ مقابل التعويض وعن القرار الاستطفي موضوع الطعن باعتباره وثيقة لاحقة لتاريخ صدور القرار الاستئنافي المذكور.

لديها رؤيا واضحة وشاملة حول المحل والأصل التجاري المقام فيه ولجميع العناصر التي يشتمل عليها مادية ومعنوية، وأن أمر تحديد التعويض موكول لسلطة المحكمة استئناسا بالتقارير المنجزة وأن المحل يوجد (...)، وهو حي شعبي أهل بالسكان ومعروف برواجه التجاري ونشاطه الاقتصادي لوجوده وسط عمالة درب السلطان الفداء وجوار كراج علال وقيسارية الحفاري وهي منطقة ناشطة تجاريا، كما ورد بجميع التقارير المنجزة ويستغل في بيع الملابس الداخلية للأطفال والرجال بالجملة ونصف الجملة على مساحة تصل الى أربعين مترا مربعا له صيانة لا بأس بها، معتمدة في ذلك على العناصر المشار اليها بتقارير الخبراء المنجزة في الموضوع إضافة إلى سلطتها في التقدير التي لا رقابة عليها فيها من لدن المجلس الأعلى الا فيما يخص التعليل، وحددت التعويض عن الإفراغ والذي ذكرت في تعليلها أنه يعادل ما لحقه من ضرر عن عدم تجديد عقد الكراء واعتبرته عن صواب كاف لجبر الضرر الناتج عما سيحصل له من خسائر وما سيفقده من أرباح بسبب الإفراغ وهي عناصر كافية لتبرير ما انتهت إليه ولم تكن ملزمة باعتماد مصاريف النقل والسمسرة ثم ان قيام المكري بتوجيه إنذار للطالبين في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل أداء واجبات الكراء تحت طائلة الإفراغ بعد صدور القرار المطعون فيه لا تأثير له على هذا الأخير فضلا عن ان مضمون الوسيلة لم يسبق للطاعنين عرضه على محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه وإثارته لأول مرة أمام المجلس الأعلى غير مقبولة فان مانعاه الطاعنون غير وارد على القرار الذي جاء معللا لتعليلها كافيا وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار عدا ما أثير لأول مرة فهو غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.